

25. Jahrgang

# aktuell

Das Magazin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg

Die Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg



Ausgabe 2/19



## Verbandstag und BUGA 2019: LebensRäume nachhaltig gestalten

## Schwerpunkt: Nachhaltigkeit im Wohnungsbau



- 4 Grundprinzip Nachhaltigkeit
- 6 Felix Jansen: Die Nachhaltigkeitszertifizierungen der DGNB und deren Mehrwert
- 9 Christian Stolte: Das revolutionäre Sanierungskonzept von Energiesprung
- 12 Dr. Gunter Mann: Gebäudebegrünung als Bestandteil des nachhaltigen Bauens
- 16 Auf Sand gebaut: Der Rohstoff wird knapp
- 19 "Neue" Baumaterialien: Alternativen zu Holz und Stahlbeton

## AUS DEM VERBAND

### VERBANDSTAG 2019 IN HEILBRONN:

- 22 LebensRäume nachhaltig gestalten



- 25 Harmonie bei der Mitgliederversammlung
- 26 Auszeichnungen: vbw-Immo-Preis für HfWU-Absolventen
- 27 Die Abendveranstaltung im WTZ Heilbronn
- 28 Das Vortagesprogramm auf der BUGA 2019

*Titelbild: Das Holzhochhaus SKAIO der  
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH*

- 32 Karlsruher Rechtstag 2019: Neue BGH-Entscheidungen und Mythen zum Datenschutz
- 34 Arbeitskreis Soziales Management: Vortrag über den Umgang mit psychisch kranken Mietern
- 35 Erste Tagung des Fachausschusses Wohnen und Leben

## IM INTERVIEW/AUSBILDUNG

- 36 HfWU-Absolvent Thomas Wagner über seine Erfahrungen mit der Hochschule
- 38 Auszeichnungen für die besten Immobilienkaufleute an der Fritz-Erler-Schule

## MITGLIEDER AKTUELL

- 39 FLÜWO Bauen Wohnen eG: Einführung der "Digitalen Bretter"
- 40 Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg: Auszeichnung für soziales Engagement
- 41 Tuttlinger Wohnbau: Jubiläumsfest für die langjährigsten Mieter
- 42 Baugenossenschaft Esslingen eG: Führungskräfteklausur mit Pferden
- 43 VOLKSWOHNUNG übergibt Bürgerzentrum an die Stadt Karlsruhe
- 44 GBG Mannheim: Beteiligung am Kunstprojekt Stadt.Wand.Kunst



## VERMISCHTES

- 46 Veranstaltungshinweis: Baden-Badener Tage 2019
- 46 Jubiläen / Impressum
- 47 Termine



## Verehrte Leserinnen und Leser...

bezahlbarer Wohnraum ist zu einem Politikum geworden. Das Thema spaltet die Gesellschaft wie kein anderes. Von der Mietpreisbremse über die Kappungsgrenze bis hin zum Berliner Mieten-deckel überbieten sich die Politikerinnen und Politiker in Berlin mit regulatorischen Maßnahmen-katalogen. Sie beschränken aber mit diesen Maßnahmen lediglich die Handlungs- und Finanzierungs-möglichkeiten der Vermieter und Investoren ohne die dringend notwendige Marktentlastung zu erreichen. Das ist weder vertrauensfördernd für Investoren und Vermieter noch sinnvoll!

Dabei existieren Rezepte für mehr bezahlbaren Wohnraum bereits. Sie müssen nicht erst neu erfunden, sondern einfach umgesetzt werden. Wir wiederholen sie seit langem gebetsmühlen-artig. Die Politik könnte Zeichen setzen, indem sie Flächen ausweist, brachliegende Flächen aktiviert, Bauverfahren beschleunigt und An-, Auf- und Umbauten erleichtert. Bezahlbarer Wohnraum kann vor allem dort entstehen, wo Baugrund nach Konzept und nicht nach Höchstpreis vergeben wird, wo Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäuser geplant werden, wo Genehmigungsverfahren kurz sind, wo Flächen minimiert werden können und beim Bau rationalisiert wird. Das bedeutet für Kommunen, Land und Bund unter Umständen Mehrarbeit, finanzielle Einbußen und eine kreative Gesetzesauslegung. Sie gewinnen dafür Steuerungs-potenziale bei der Stadtentwicklung und mehr bezahlbaren Wohnungsbau.

Zusätzlich sind Politik und Wohnungswirtschaft immer häufiger von Bürgerprotesten betroffen. Die einen ziehen auf die Straße und fordern Enteignungen und Mietenstopp. Die anderen wenden sich gegen Bauprojekte, die in ihrem Quartier oder Stadtteil geplant werden. Nicht das Gemeinwohl, sondern die eigene niedrige Miete, der Blick ins Grüne oder die Ruhe im Quartier sollen auf diese Weise verteidigt werden. „Denkt über den eigenen Tellerrand hinaus“, möchte man den Protestierenden jedweder Richtung mit ihren Einzelinteressen zurufen.

Im Mutterland des Bürgerprotestes ist es derweil erstaunlich ruhig. Als Flächenland mit einer Wohneigentumsquote von rund 53 Prozent, einer hohen Wirtschaftskraft sowie einem vergleichsweise gering ausgeprägten Stadt-Land-Gefälle herrscht in Baden-Württemberg trotz Wohnraummangel Vernunft vor. Ministerpräsident Winfried Kretschmann hat sich vehement gegen Enteignungen von Wohnungsunternehmen ausgesprochen. Bau- und Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut kritisierte die vom Berliner Senat für fünf Jahre festgelegte Mietobergrenze heftig. Es brauche nicht mehr Planwirtschaft, lässt sie sich zitieren und weist darauf hin, dass ein ausreichendes Angebot an Wohnungen den besten und wirksamsten Schutz gegen hohe Mieten biete. Wir sind darin ganz ihrer Meinung.

Im Schwerpunkt dieser Ausgabe geht es um nachhaltige Baumaterialien, Zertifizierungen und Recyclingmöglichkeiten. Außerdem berichten wir vom Verbandstag in Heilbronn, der unter dem Motto „LebensRäume nachhaltig gestalten“ stand.

Ihre Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle

# Grundprinzip Nachhaltigkeit



**Nachhaltigkeit ist ein sehr weit gefasster Begriff und wird häufig auch über die eigentliche Auslegung hinaus verwendet. In der Wohnungswirtschaft hat das Thema Nachhaltigkeit schon deshalb eine lange Tradition, weil der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum langfristig auf mindestens 50 bis 100 Jahre angelegt sind. Die Unternehmen stellen sich der Verantwortung, kommenden Generationen eine gleichwertige Lebensgrundlage zu schaffen und zu erhalten. Ein langfristiges und auf Stabilität ausgelegtes Denken und Handeln, die Bewahrung vorhandener Ressourcen sowie die Annahme gesellschaftlicher Herausforderungen sind dafür die Grundvoraussetzung, so heißt es im Leitfaden zur Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft, die der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, herausgegeben hat. Dieser will Hilfestellung sein, Transparenz und Vergleichbarkeit schaffen und eine klare Positionierung gegenüber den Stakeholdern und der Öffentlichkeit ermöglichen.**

Doch back-to-the-roots – die Definition des Begriffs „Nachhaltige Entwicklung“ stammt ursprünglich aus dem Bericht „Our common future“, den die Weltkommission für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen im Jahr 1987 veröffentlichte. Benannt ist er nach der damaligen Kommissionsvorsitzenden Gro Harlem Brundtland und wurde daher als „Brundtland-Bericht“ bekannt.

Die Definition bezieht zwei Aspekte mit ein: Generationengerechtigkeit und eine ganzheitliche Verhaltensänderung. „Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können“ und „Im Wesentlichen ist nachhaltige Entwicklung ein Wandlungsprozess, in dem die Nutzung von Ressourcen, das Ziel von Investitionen, die Richtung technologischer

## Was bedeutet nachhaltige Entwicklung?

*„Nachhaltige Entwicklung heißt, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Zukunftsfähig wirtschaften bedeutet also: Wir müssen unseren Kindern und Enkelkindern ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen. Das eine ist ohne das andere nicht zu haben.“*

Brundtland-Kommission 1987

Entwicklung und institutioneller Wandel miteinander harmonisieren und das derzeitige und künftige Potenzial vergrößern, menschliche Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen“. Der Brundtland-Bericht eröffnete mit dieser Definition den Diskurs über Nachhaltigkeit und eine nachhaltige Entwicklung.

14 Jahre später, im Jahr 2001, berief die deutsche Bundesregierung erstmals den Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) ein. Er initiiert und fördert Projekte zum gesellschaftlichen Wandel und macht damit Nachhaltigkeit im Alltag konkret. Mit seinen Impulsen macht er nachhaltige Entwicklungen zu einem wichtigen öffentlichen Anliegen. Zu seinen Aufgaben zählt es auch, sich für eine ambitionierte Umsetzung der Agenda 2030 der Vereinten Nationen einzusetzen. Die globalen Nachhaltigkeitsziele sind Rahmen und Maßstab der Nachhaltigkeitspolitik in Deutschland. 15 Personen des öffentlichen Lebens gehören dem Rat jeweils an. Sie haben im Jahr 2011 den Deutschen Nachhaltigkeitskodex als Rechtsstandard für Nachhaltigkeitsaspekte beschlossen und dazu Empfehlungen und Stellungnahmen herausgegeben. Rund 500 Unternehmen nutzen ihn derzeit. Ziel ist die Abgabe einer DNK-Entsprechenserklärung.

### KEINE BLOSSE STILÜBUNG, SONDERN SUBSTANTIELLE ORIENTIERUNG

Kaum fünf Jahre später erschien der „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex – eine Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen“. Er wurde in Zusammenarbeit des GdW und RNE sowie unter der wissenschaftlichen Begleitung durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum erarbeitet.

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) umfasst 20 Kriterien, die unter den vier Kapiteln „Strategie“, „Prozessmanagement“, „Um-

welt“ und „Gesellschaft“ subsummiert sind. Den Kern, insbesondere auch in Beziehung auf die künftige Unternehmensausrichtung, bildet das Kapitel der Strategie. In diesem Bereich wird festgelegt, mit welcher sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Planung das Unternehmen die Herausforderungen nachhaltigen Wirtschaftens meistern will.

Unter dem Kapitel Prozessmanagement soll offengelegt werden, wie die Verantwortlichkeiten für das Thema Nachhaltigkeit geregelt sind, welche Vorgaben und Prozesse verfolgt werden und wie die Kontrolle sowie die Kommunikation in diesem Bereich ablaufen. Auf den Schutz des Klimas und der Umwelt sowie auf die Verantwortung gegenüber der Gesellschaft gehen die zehn Kriterien der beiden abschließenden Kapitel ein. Der Leitfaden gibt eine Orientierung, mit welchen Themen sich Unternehmen intensiv auseinandersetzen sollten, wenn ihnen Nachhaltigkeit sichtbar zum zentralen Wesenskern geworden ist.

### IM MITTELPUNKT STEHT DER MENSCH

Der Weg hin zu einer konsequenten, durchgängig nachhaltigen Unternehmensaufstellung ist eine strategische Entscheidung. Sie stellt den Menschen, insbesondere auch die künftigen Generationen, in den Mittelpunkt aller Entscheidungen. Das betont auch die DGNB Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen. Sie hat ein Zertifizierungssystem für nachhaltige Gebäude erstellt, das vor allem im Bereich der Entwicklung von Büro- und Gewerbegebäuden genutzt wird, zunehmend auch in der Wohnungswirtschaft Eingang findet.

Wer in der Wohnungsbaubranche tätig ist und über Nachhaltigkeit nachdenkt, muss sich automatisch auch mit alternativen Baustoffen, mit Begrünung und Recyclingfähigkeit der Materialien auseinandersetzen. Der ultimative Grundbaustoff Sand beispielsweise, der für

die Herstellung von Zement und Beton gebraucht wird, ist endlich. Das klingt erst einmal erstaunlich, da einige Sandwüsten Gegenteiliges erwarten lassen. Doch ist Wüstensand aufgrund seiner Konstruktion nicht als Baustoff geeignet. Das engt die Ressourcen deutlich ein. Schon heute sprechen Experten daher von einer spürbaren Verknappung des Rohstoffes Sand, die zu obskuren Entwicklungen in der Branche führen.

### AUS DER MATERIALGESCHICHTE LERNEN

Viele Naturmaterialien, mit denen schon früher gebaut wurde, finden ihren Weg zurück in den Neubau. Manchmal mit besseren Materialeigenschaften, manchmal „veredelt“ oder neu kombiniert, stehen Produkte wie Hanf und Lehm wieder auf dem Materialienkatalog moderner Bauherren. Stabil, brand- und stand-sicher, wiederverwendbar, aber auch gesund sollen die alten Naturbaustoffe sein und damit im besten Sinne zu einem gesunden und guten Raumklima für den Menschen beitragen.

Zum Klimaschutz oder zumindest zur Klimaverbesserung in den Städten können Wand- und Dachbegrünungen beitragen, wie der Bundesverband GebäudeGrün e.V. deutlich macht. Gegen die zunehmende Erwärmung der Städte braucht es neue Konzepte und gute Ideen. Dazu kann Grün im Stadtraum und Wohnumfeld beitragen – gerne auch beim Urban-Gardening –, dazu können aber auch extensive wie intensive Dach- sowie auch Fassadenbegrünungen einen Anteil haben.

### DAS MOTTO LAUTET: SPAREN

Weniger Energie zu verbrauchen, darauf zielen die Energieeinsparverordnungen der Bundesregierung ab. Wer diese Einsparungen nicht nur energetisch sondern auch ökonomisch umsetzen kann, weil er seriell saniert, der profitiert doppelt. Unter welchen Umständen das funktionieren kann, zeigt das Energiesprongsystem, das aus den Niederlanden kommt und über die dena Deutsche Energie-Agentur auch in Deutschland Nachahmer finden soll.

Ressourcen schonen, alternative Baustoffe verwenden, Energie einsparen – das zählt zur ökologischen, aber damit nicht ganz unwichtigen Seite der Nachhaltigkeit, die in diesem Magazin schlaglichthaft beleuchtet wird. Das Thema bietet, gemäß seiner Definition, viele weitere Aspekte, die in künftigen Magazin Ausgaben betrachtet werden können. (ms)



# Nachhaltigkeit beginnt nicht mit „Ja, aber“

So selbstverständlich der Umgang mit den vielfältigen Themen des nachhaltigen Bauens in manchen Teilen der Bau- und Immobilienwirtschaft in den letzten zehn Jahren geworden ist, so hartnäckig halten sich in anderen Bereichen die Vorbehalte. Dabei fehlt den vorgebrachten Gründen, warum es nicht geht, oftmals die inhaltliche Grundlage.

Mit einem Investitionsvolumen von über 10 Milliarden Euro und einem stetig wachsenden Marktanteil von mittlerweile deutlich über 20 Prozent hat sich im Bereich der Gewerbeimmobilien das Prinzip der Nachhaltigkeitszertifizierung in Deutschland umfassend etabliert. Insbesondere in den großen Städten der Republik wird eine Zertifizierung nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, kurz DGNB, bei der Entwicklung und Umsetzung von gewerblichen Bauprojekten mehr und mehr zum Standard.

Dabei geht es nicht nur um positive Effekte für Klima und Umwelt, um Aspekte der Ressourcenschonung oder Energieeffizienz. Auch der Mensch als Gebäudenutzer, der bis zu 90 Prozent seiner Zeit in Innenräumen verbringt, wird mit seinem Bedürfnis nach Gesundheit, Komfort und Wohlbefinden über zahlreiche Kriterien adressiert. Nicht zuletzt steht die langfristige Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens ebenfalls im Fokus des nachhaltigen Bauens.

## WOHNUNGSWIRTSCHAFT BEIM NACHHALTIGEN BAUEN EHER ZÖGERLICH

Während auch immer mehr Unternehmen als Eigennutzer von Immobilien das DGNB System als Planungs- und Optimierungstool nutzen, um eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsqualität in ihren Gebäuden umzusetzen, sieht es in der Wohnungswirtschaft aktuell noch anders aus. Zwar gibt es einige Vorreiter wie die Böblinger Baugesellschaft, die begonnen haben, ihre neuen Projekte standardmäßig nach den Kriterien des DGNB Systems umzusetzen. Die meisten Marktteilnehmer tun sich mit den Anforderungen des nachhaltigen Bauens aber nach wie vor schwer.

Dabei ist nachhaltiges Bauen kein unlösbares Unterfangen. Vielmehr fehlt in der Praxis oft der grundlegende Wille, sich überhaupt mit den entsprechenden Anforderungen auseinanderzusetzen. Ausgehend von einer Grundskepsis gegenüber dem Thema wird intensiv nach Gründen gesucht, warum etwas nicht geht. Ob eine solche „Ja, aber“-Mentalität ein zukunftsfähiger Weg ist, darf bezweifelt werden – insbesondere in Zeiten, in denen die junge Generation sich wortstark für die Übernahme von Verantwortung bei den großen Herausforderungen unserer Zeit wie der Klimakrise einsetzt und die Politik für ihr wenig ambitioniertes Handeln in Fragen des Klimaschutzes von den Wählern abgestraft wird.

## Böblinger Baugesellschaft realisiert alle Gebäude nach Richtlinien der DGNB

Als erste Wohnungsbaugesellschaft deutschlandweit erstellt die Böblinger Baugesellschaft mbH (BBG) seit Oktober 2018 alle Wohngebäude nach einer von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizierten Musterbaubeschreibung. Bisher hat die DGNB solche Mehrfachzertifizierungen ausschließlich im gewerblichen Bereich und bei Fertighäusern vergeben. Damit setzt die BBG ein Zeichen in der Wohnungswirtschaft: Sie sieht vor, ihre Gebäude und Quartiere künftig alle nach dem DGNB-System nachhaltig zu bauen.

„Wir wollen auf diese Weise ökologisch ein Zeichen setzen, gleichzeitig aber auch das Wohnen noch lebenswerter machen. Nachhaltiges Bauen geht uns alle an – als wachsendes Wohnungsbauunternehmen haben wir uns deshalb ganz bewusst zu diesem Schritt entschlossen. Ich hoffe, dass andere Gesellschaften unserem Weg folgen werden“, so der Geschäftsführer der Böblinger Baugesellschaft, Rainer Ganske, bei der Vorstellung der Zusammenarbeit mit der DGNB im Jahr 2018.

Die BBG will künftig generell einen besseren Baustandard realisieren, als dieser verpflichtend ist, und auf diese Weise langfristig Energieverbräuche reduzieren. Mithilfe von schadstoffarmen und emissionsarmen Materialien sollen Bewohner zudem ein verbessertes Raumklima vorfinden. Daneben schafft die BBG barrierefreien Wohnraum und integriert auch soziale Nutzungen in ihren Bauprojekten. Für die Eigentümer ergibt sich durch diese Nachhaltigkeit eine Wertesicherung.

Hinzu kommt, dass es mehr und mehr gute Beispiele gibt, die zeigen, dass Ökologie, Ökonomie und Soziales im Immobilienbereich hervorragend zusammen funktionieren. Statt

es immer so weiter zu machen wie bislang, sollten sich auch Unternehmen der Wohnungswirtschaft öffnen, sich mit den Kriterien des nachhaltigen Bauens aktiv auseinanderzusetzen und auf dieser Grundlage informierte Entscheidungen für die eigenen Projekte treffen. Dabei muss nicht jeder das Rad neu erfinden, denn das Wissen über die wichtigsten Stellschrauben für das nachhaltige Planen und Bauen ist frei verfügbar. So kann man etwa die Kriterienkataloge der DGNB kostenlos online erhalten.



**FELIX  
JANSEN**

Abteilungsleiter PR, Kommunikation und Marketing bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

## MEHRWERTE DES NACHHALTIGEN BAUENS

In welcher Weise sich eine Nachhaltigkeitszertifizierung lohnen kann, zeigt eine Erhebung unter bisherigen Auftraggebern einer DGNB Zertifizierung. Diese wurden explizit nach den Mehrwerten gefragt, die sich bei ihrem Bauprojekt ergeben haben. Die Ergebnisse zeigen, dass nicht allein Marketing- und Imagevorteile als Grund für die Zertifizierung gesehen werden. Etwa zwei Drittel der Befragten gaben an, dass sie die Zertifizierung als qualitätssicherndes Steuerungsinstrument erfolgreich genutzt haben. Ähnlich oft wurde die erhöhte Nachfrage von Investoren, Mietern und Kunden als Motivation genannt. Hinzu kommen Aspekte, die sich mit dem Menschen als Gebäudenutzer beschäftigen

wie eine gesteigerte Produktivität und das Wohlbefinden. Auch unter ökonomischen Gesichtspunkten stellten sich positive Effekte ein: Mehr als die Hälfte der Befragten gaben an, dass sich bei ihren Projekten die Betriebskosten verringert haben, dass das Verhältnis von Risiko und Rendite optimiert wurde und dass sich ein geringeres Leerstandsrisiko bzw. ein schnellerer Verkauf ergab.

Ebenfalls in der Umfrage thematisiert wurde die Wertsteigerung der Immobilien durch eine Zertifizierung. Auch wenn dies bei Wohngebäuden mit einem Plus von 2,5 Prozent geringer ausfiel als im Durchschnitt über alle Nutzungstypen (7 Prozent), so zeigt sich doch, dass das Argument, nachhaltiges Bauen sei teuer und rechne sich nicht, wenig fundiert ist.

### MIT SYSTEM ZUR NACHHALTIGEN IMMOBILIENSTRATEGIE

Vielleicht wird aber auch eine andere Zertifizierungsform der DGNB den Weg der Nachhaltigkeit in die Breite der Wohnungswirtschaft ebnen können. So wird derzeit die 2016 für Bürogebäude und Shoppingcenter entwickelte Systemvariante für Gebäude im Betrieb grundlegend überarbeitet und künftig auch für Wohngebäude anwendbar sein.

Das schlanke, auf neun Kriterien fokussierte System richtet sich an Bestandshalter, Betreiber und Nutzer von Gebäuden. Es ist ein praktisch anwendbares Managementinstrument zur Entwicklung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen und auf Klimaschutz ausgelegten



Grundstruktur des DGNB-Systems: Nachhaltigkeit ganzheitlich abbilden.

Immobilienstrategie und deren kontinuierlichen Anwendung. Dabei geht es unter anderem um die Identifikation von wirksamen Optimierungsmaßnahmen auf Grundlage realer Verbrauchsdaten sowie die Initiierung eines entsprechenden Monitoring.

Übergeordnetes Ziel dieser Zertifizierungsform ist es, Gebäuden den Weg in die Klimaneutralität zu ebnen. Ein Tool, das hierfür zum Einsatz kommt, ist ein gebäudeindividueller Klimaschutzfahrplan. Interessant ist das System nicht nur für Eigentümer oder Betreiber einzelner Gebäude. Auch für große Bestandshalter ist es geeignet, weil es die Investitionssicherheit stärkt, eine Vergleichbarkeit zwischen einzelnen Gebäuden ermöglicht

und im Bereich des Portfoliomanagements eingesetzt werden kann.

### NACHHALTIG DAS NEUE NORMAL?

Dass die Wohnungswirtschaft noch weit davon weg ist, dass Nachhaltig zum neuen Normal wird, ist wohl unbestritten. Dass dies mittel- bis langfristig so sein sollte, aber auch. Insbesondere dann, wenn man unter Nachhaltigkeit Qualität und Zukunftsfähigkeit versteht. Hierfür braucht es in der Branche ein Umdenken und Andershandeln. Das wäre nichts anderes als ein aktives Annehmen von gesellschaftlicher Verantwortung. Die ist in Zeiten von Klimakrise und Ressourcenknappheit überall gefragt – ohne ein „Aber“.

## DGNB DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN



2007 gegründet, ist die DGNB heute mit rund 1.200 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern. Mit dem DGNB Zertifizierungssystem hat die unabhängige Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude, Innenräume und Quartiere entwickelt, das dabei hilft, die reale Nachhaltigkeit in Bauprojekten zu erhöhen. Dabei fußt das DGNB System auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht. Die DGNB Zertifizierung ist in Deutschland marktführend und wurde weltweit bereits in rund 5.000 Projekten in über 20 Ländern erfolgreich angewandt. Über die Fort- und Weiterbildungsplattform DGNB Akademie wurden zudem bereits mehr als 3.500 Personen in fast 40 Ländern zu Experten für nachhaltiges Bauen qualifiziert.

## Energetische Sanierungen: Energiesprung revolutioniert den Sanierungsmarkt



Energiesprung

Werksvorfertigung von Fassade und Dach

### Neue Lösungen für klimafreundlichen und bezahlbaren Wohnraum

Als integriertes Gesamtprodukt setzt Energiesprung auf digitalisierte Gebäudeaufnahme, modulare Bauweise und serielle Vorfertigung.

**Damit der Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral werden kann, müssen energetisches Sanieren und bezahlbares Wohnen in Einklang gebracht werden. Dafür brauchen wir neue Sanierungsprozesse und innovative, in der Breite umsetzbare Konzepte, kombiniert mit stärkenden Impulsen aus der Politik. Ein wichtiger Baustein ist die serielle Sanierung mit vorgefertigten Elementen nach dem Energiesprung-Prinzip.**

In Deutschland wird energetisch saniert: Heizungen und Fenster werden ausgetauscht, Wände und Dächer gedämmt. Der Energieverbrauch sinkt langsam, doch um die Klimaschutzziele zu erreichen, reichen Zahl und Geschwindigkeit der energetischen Sanierungen noch nicht aus. Um bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssen jährlich rund 1,4 bis zwei Prozent der rund 18 Mio. Wohngebäude in Deutschland energetisch fit gemacht werden. In absoluten Zahlen bedeutet das, jährlich müssen bis zu 360.000 Häuser und damit 1.400 Häuser pro Tag saniert werden.

Das schaffen wir nur, wenn wir den Sanierungsprozess neu denken und schneller, günstiger werden, bei garantierter, gleichbleibend hoher Qualität. Etablierte Sanierungslösungen sind oft komplex und aufwendig. Ein größerer Grad an Standardisierung und Vorfertigung kann dabei einen Beitrag leisten, um Sanierungen zu vereinfachen und Stückzahlen zu erhöhen. Zudem sind Fachkräfte rar. Ein höherer Grad an Standardisierung kann auch die Planungssicherheit erhöhen und die Kosten senken. Mietern kommt dies bei der Umlage der (geringeren) Kosten zu Gute. So kann energetisches Sanieren einfacher, günstiger und schließlich populärer werden.

#### MODULARES SANIEREN: KLIMASCHUTZ UND BEZAHLBARES WOHNEN IN EINKLANG BRINGEN

Funktionierende Sanierungskonzepte müssen die Interessen von Eigentümern und Mietern erfüllen, um in der Breite zu überzeugen. Wohnungsunternehmen wünschen sich schnelle, kostengünstige und wiederholbare Sanierungskonzepte; die Mieter einen erhöhten Wohnkomfort, keine oder nur geringfügig steigende Mieten und eine geringe Belastung während der Sanierungszeit.

Das aus den Niederlanden stammende und inzwischen in vielen anderen Ländern weiter entwickelte Energiesprung-Prinzip setzt hier an. Es arbeitet mit digitalisierten, standardisierten Prozessen und vorgefertigten Bau- und Technik-elementen, mit denen ein klimaneutraler Energiestandard zu erschwinglichen Kosten und in kürzeren Realisierungszeiträumen umgesetzt werden kann. Ziel ist eine hochwertige sogenannte Net-Zero-Sanierung, die warmmietenneutral umsetzbar ist. So lässt sich eine Win-Win-Situation für Eigentümer und Mieter erreichen.



## Energiesprong: Revolution für den Sanierungsmarkt

Energiesprong ist ein neuartiges Sanierungskonzept, das für hohen Wohnkomfort, kurze Sanierungszeiten und ein innovatives Finanzierungsmodell steht. Ziel ist eine wärmietenneutral umsetzbare Sanierung mit Net-Zero-Standard, nach der das Gebäude über das Jahr so viel Energie für Heizung, Warmwasser und Strom erzeugt, wie benötigt wird. Und das, ohne dass die Mieter mit langen Bauzeiten belastet werden.

Energiesprong wurde in den Niederlanden entwickelt und dort bereits in mehr als 4.500 Gebäuden umgesetzt. Auch in Frankreich und Großbritannien ist das Konzept erfolgreich. In Deutschland wird Energiesprong von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) koordiniert. In enger Zusammenarbeit mit der Bau- und Wohnungswirtschaft entwickelt die dena das Sanierungskonzept für den deutschen Markt, bringt Unternehmen zusammen und setzt sich für optimale Rahmenbedingungen ein. Das Projekt wird finanziert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und unterstützt vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Umsetzung der ersten Prototypen wird zudem über das EU-Programm INTERREG NWE im Rahmen des Projekts „MUSTBEO“ gefördert.

Rund zehn Wohnungsunternehmen sowie rund 50 Bau- und Zulieferunternehmen aus den Bereichen Generalübernehmer, Fassaden-/ Dachelemente, Photovoltaik, Wärmepumpen, Lüftung und Energiemonitoring unterstützen Energiesprong bereits. In diesem und in den nächsten Jahren sollen in verschiedenen Regionen Deutschlands Prototypen mit derzeit rund 120 Wohneinheiten umgesetzt werden, die ganz konkret zeigen, wie es geht – als erster Schritt zu einem Breitenmarkt für wärmietenneutral umsetzbare Net-Zero-Sanierungen.

Interessierte Bau- und Wohnungsunternehmen, die sich an der Energiesprong-Initiative beteiligen wollen, können sich gerne an das Energiesprong Deutschland-Team für weitere Informationen wenden. Die Teilnahme ist kostenfrei. Kontakt: [www.energiesprong.de](http://www.energiesprong.de)

Diese Mieterin eines Energiesprong sanierten Hauses bei Amsterdam ist sehr zufrieden. Sie zahlt so viel Warmmiete wie vor der Sanierung und genießt dabei höheren Wohnkomfort.

### ENERGIESPRONG: MARKTENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Die dena arbeitet aktuell gemeinsam mit der Bau- und Immobilienwirtschaft daran, Sanierungen nach dem „Energiesprong“-Prinzip an den deutschen Markt anzupassen und erste Prototypen zu realisieren. Dafür bietet sich die Gruppe kleinerer Mehrfamilienhäuser an. Hier gibt es eine größere Anzahl typenähnlicher Gebäude und es können verhältnismäßig wenige Entscheider über die Sanierung vieler Gebäude befinden. Denn es braucht eine größere Anzahl von Sanierungsobjekten, um wirtschaftlich attraktive Produktionsbedingungen erreichen zu können.

In dieser Gruppe gibt es rund 500.000 für Energiesprong-Sanierungen geeignete Mehrfamilienhäuser in Deutschland. Dies sind insbesondere Wohnhäuser aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren mit bis zu drei Etagen, verhältnismäßig einfacher Hülle und einem eher hohen Energieverbrauch von ca. 130 kWh pro Quadratmeter und Jahr.

Das Prinzip der Vorfertigung lässt sich perspektivisch auch auf weitere Gebäudetypen übertragen – also zum Beispiel auf Einfamilienhäuser oder Nichtwohngebäude. Gleichzeitig ist aber klar, dass dieser Ansatz vor allem für die architektonisch einfacheren und typenähnlichen Gebäude geeignet ist. Alle Gebäude, mit höherwertiger architektonischer Bedeutung, mit erhaltenswerter Bausubstanz und ganz besonders Gebäude, die aufgrund von Denkmalschutz oder Stuckfassaden handwerkliche Detailarbeit erfordern, müssen weiterhin individuell betrachtet und mit den traditionellen Sanierungsansätzen behutsam erneuert werden. Nur mit einer Kombination aus Innovation und Tradition kann der Gebäudebestand insgesamt zukunftsfähig gemacht werden. Nach dem Motto: Vorfertigung wo möglich, traditionell wo nötig.

Für innovative und traditionelle Sanierungsansätze gilt gleichermaßen: Die politischen Rahmenbedingungen müssen Komplexität reduzieren, Handlungsspielräume geben und das Mitmachen bei der Energiewende fördern. Hier kann die Politik Impulse geben, wie im

Fassaden- und Dachelemente werden unter Idealbedingungen industriell vorgefertigt, zur Baustelle transportiert und von außen an das Haus montiert.

Mietwohnungsmarkt deutlich mehr energetische und für die Mieter bezahlbare Modernisierung gelingen kann. Wichtig sind angepasste Strukturen bei der Förderung, die Einführung einer steuerlichen Förderkomponente sowie Ansätze, die Mieterstromprojekte attraktiver und wirtschaftlicher machen.

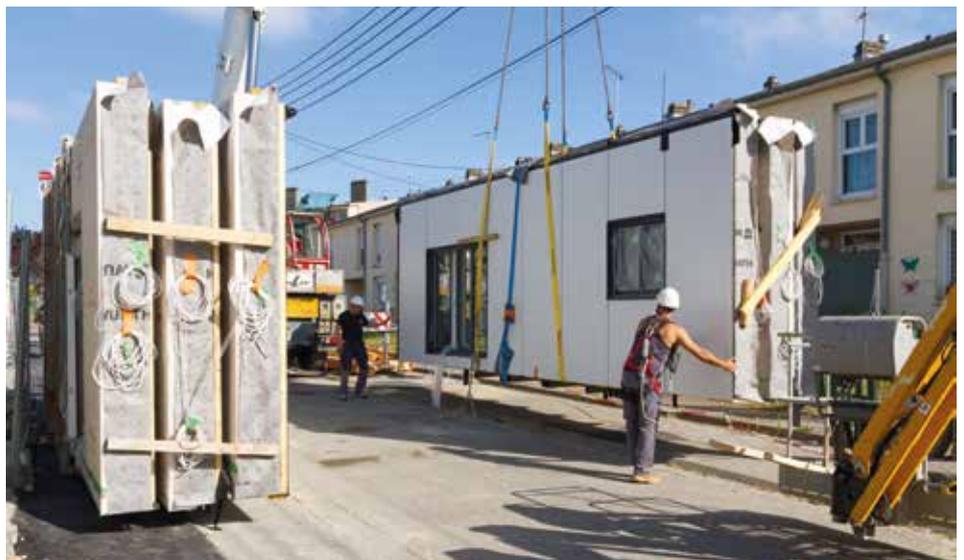
Fazit: Es wird sich lohnen, mit frischen Ideen mutig und innovativ an die Sanierung des Gebäudebestands heran zu gehen. Hocheffiziente und weitgehend standardisierte Komplett-sanierungen können der Wärmewende im Bereich von typisierten Gebäuden einen dringend notwendigen Impuls geben, um den Sanierungsmarkt insgesamt anzukurbeln und so mehr Wohnraum im bezahlbaren Segment zu schaffen.

*Der Text ist erstmalig in der März-Ausgabe der DW Die Wohnungswirtschaft erschienen.*



**CHRISTIAN  
STOLTE**

Bereichsleiter Energieeffiziente  
Gebäude, Deutsche Energie-Agentur  
(dena)



## Neues Förderprogramm "Serielle Sanierung von Wohngebäuden" in Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg gibt es seit Februar 2019 das Förderprogramm „Serielle Sanierung von Wohngebäuden“, das die industrielle Vorfertigung von Fassaden- und Dachelementen mit damit verbundener Anlagentechnik und deren Montage an Wohngebäuden finanziell unterstützt. Das Programm richtet sich an Träger, die in die energetische Sanierung von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden und Eigentumswohnungen investieren. Mithilfe dieser Maßnahmen sollen Gebäude qualitativ hochwertig saniert und die Sanierungszeiten vor Ort auf wenige Tage verkürzt werden. Für Energiesprong-Sanierungen liegt die Förderung 2019/2020 bei 220 Euro je m<sup>2</sup>, ab 2021 bei 150 Euro je m<sup>2</sup>. Eine Kumulierung mit der KfW-Förderung Effizienzhaus 55 ist möglich, insgesamt können so 40 Prozent der Kosten gefördert werden. Weitere Details unter <https://um.baden-wuerttemberg.de/energie> unter Informieren, Beraten, Fördern/ Fördermöglichkeiten/ Förderprogramme Wohngebäude.



## Schön, wirkungsvoll und nachhaltig!

### Wie Dach- und Fassadengrün unsere Städte verändern

**Täglich wird in Deutschland die Fläche von etwa 70 Hektar Natur versiegelt. Die Hälfte dieser Flächen verschwindet langfristig aus dem natürlichen Wasserkreislauf. Neben dem Flächenverbrauch zwingen uns Klimawandel (Urban Heat Island Effect und Extrem-Regenereignisse), Bevölkerungs- und Städtewachstum zum Umdenken und Handeln. Die urbanen Hitzeeffekte werden durch die Sonne, dunkle Gebäude und Straßen, versiegelte Oberflächen und dem schnell abfließenden Regenwasser verursacht. Ohne Pflanzen fehlen Evapotranspiration und damit die Verdunstungskühlung. Die Temperatur in Städten ist 1 – 3°C höher als im Umland. Lösungen, diesen negativen Entwicklungen entgegen zu wirken sind größtenteils mit Stadtgrün verbunden – und aufgrund der engen Bebauung bieten sich in der Stadt vorrangig Dach- und Fassadenbegrünungen an.**

Begrünbar sind Flachdächer und Schrägdächer. Dabei wird unterschieden zwischen Extensiv- und Intensivbegrünungen. Die extensiven Gründächer, etwa 83 % aller Dachbegrünungen in Deutschland, zeichnen sich durch eine geringe Aufbauhöhe (ca. 8 – 15 cm), geringes Gewicht (ca. 80 – 170 kg/m<sup>2</sup>)

Bild links oben:  
Dachbegrünung auf einer Tiefgarage in Karlsruhe. Grüne Lunge und optischer Genuss.

Bild links unten:  
Tiefgaragenbegrünung Stuttgart-Killesberg. Bäume ersetzen Sonnenschirme. Grünes Zentrum einer Wohn- und Geschäftsanlage.

Bild rechts:  
Tübinger Neubaugebiet: alle Dächer begrünt für ein Leben mit Aussichten.



und eine trockenheitsverträgliche und pflegeleichte Vegetation – vergleichbar mit Steingarten und Magerwiesen – aus. Extensivbegrünungen werden nur zur Pflege ein- bis zweimal im Jahr begangen.

#### VARIANTEN DER DACHBEGRÜNUNG

Dagegen sind Intensivbegrünungen erweiterte Wohnräume – wie Dachgärten –, auf denen ähnliche Pflanzen wachsen wie im ebenen Garten. Dementsprechend ist der Gründachaufbau höher (ab ca. 25 cm) und schwerer (ab ca. 300 kg/m<sup>2</sup>). Die Pflege gestaltet sich wie sonst im Garten je nach Pflanzenauswahl mehr oder weniger aufwändig. Intensiv begrünte Dächer gibt es in der Regel nur auf Flachdächern, dagegen können Extensivbegrünungen auf Flach- und Schrägdächern bis zu einer Dachneigung von etwa 40 Grad gebaut werden. Jedoch sind ab 15 Grad Dachneigung besondere Maßnahmen zur Rutschsicherung notwendig, damit das Gründach bei Starkregen nicht ins Rutschen kommt.

Die Kostenrichtwerte liegen bei Extensivbegrünungen je nach Schichtaufbau und Flächengröße bei etwa ab 25 – 30 Euro/m<sup>2</sup>, begehbare Dachgärten liegen je nach Aufbauhöhe und Ausstattung bei etwa 60 – 150 Euro/m<sup>2</sup>. Die jährlichen Pflegekosten liegen bei etwa 1 – 8 Euro/m<sup>2</sup>.

Fassadenbegrünungen im Freiburger Stadtteil Vauban kühlen das Gebäude und deren Umgebung durch die Verdunstung der Vegetation.

## ZWEIERLEI FASSADENBEGRÜNUNG MÖGLICH

Fassadenbegrünungen lassen sich vereinfacht in zwei Hauptkategorien einteilen: in bodengebundene Begrünung und wandgebundene Begrünung. Die traditionellen bodengebundenen Begrünungen erfolgen an einer fertigen Außenwand je nach Klettermodus mit oder ohne Kletterhilfe. Sie sind im wesentlichen dadurch charakterisiert, dass die verwendeten Pflanzen „Kletterpflanzen“ sind und eine direkte Verbindung zum gewachsenen Boden haben. Die „Kletterpflanzen“ sind Selbstklimmer oder benötigen geeignete dauerhafte Kletterhilfen. Die Wasser- und Nährstoffversorgung findet in der Regel über natürliche Einträge statt. Eine regelmäßige fachgerechte Pflege ist notwendig, jedoch in geringerem Maße als bei wandgebundenen Begrünungssystemen.

Wandgebundene Begrünungssysteme bilden in der Regel die Fassade der Außenwand und ersetzen hier andere Materialien wie Glas, Faserzement, Metalle etc. Sie benötigen keinen Bodenanschluss und eignen sich daher besonders für innerstädtische Bereiche. Sie zeichnen sich durch sofortige Wirksamkeit, große Gestaltungsspielräume („vertikale Gärten“) sowie ein großes Spektrum verwendbarer Pflanzen aus. Die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen erfolgt über eine automatische Anlage.

Der Aufwand für Pflege und Wartung ist von der Art der Gestaltung und dem verwendeten System abhängig; insgesamt aber höher als bei bodengebundenen Begrünungen. Die Konstruktion muss auf die Begrünung abgestimmt sein. Bodengebundene Fassadenbegrünungen mit Kletterhilfen gibt es bereits für etwa 150 – 300 Euro/m<sup>2</sup>, die wandgebundenen Begrünungen liegen je nach Flächengröße bei etwa 500 – 1.000 Euro/m<sup>2</sup>. Die jährlichen Pflegekosten liegen bei etwa 10 – 25 Euro/m<sup>2</sup>.

## NACHHALTIGES BAUEN

Begrünte Dächer vereinen eine Vielzahl an positiven Wirkungen und sind ein ebenso einfacher wie wirkungsvoller Baustein des Nachhaltigen Bauens.



Nachhaltiges Bauen heißt, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, damit nachfolgenden Generationen ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen werden kann. Ziel ist das Erreichen einer hohen Gebäude-

qualität mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Beurteilungs- bzw. Bewertungsmaßstäbe der Nachhaltigkeit von Gebäuden beziehen sich auf die drei vorrangigen Schutzziele Ökonomie, Ökologie und Soziales/Kulturelles. Das bedeutet konkret:

### Dachbegrünung und Ökonomie ...

- Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter und vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit bis zu doppelt so lange Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber der unbegrünten Variante.
- Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit ein Beitrag zur Energieeinsparung, in dem Klimaanlagen eingespart werden können.
- Erhöhung des Wirkungsgrades von Photovoltaikanlagen bei der Kombination mit Dachbegrünung.
- Wasserrückhaltung (je nach Begrünungsart jährlich 30-99% des Niederschlags) und Minderung der Spitzenabflüsse (je nach Begrünungsart bis zu 100%). Damit Entlastung der Kanalisation mit den verbundenen Einsparungspotentialen bei der Rohr- und Kanaldimensionierung, Einsparung von Regenrückhaltebecken und mögliche Gebührenminderung bei Städten mit gesplitteter Abwassersatzung.

### Dachbegrünung und Ökologie ...

- Ökologische Ausgleichsflächen. Anerkannte Minderungsmaßnahme bei der Eingriffs-Ausgleichsregelung, d. h. damit können andere Ausgleichsmaßnahmen eingespart werden.

### Dachbegrünung und Soziales/Kulturelles ...

- Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas: Kühlung und Luftbefeuchtung.
- Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Menschen, insbesondere bei einseh- bzw. begehbaren Dachbegrünungen und zusätzliche Wohn- und Nutzflächen. Das Reizvolle für alle Investoren ist, dass der Baugrund für diese weiteren Nutzflächen kostenlos ist. Er wurde ja schon ebenerdig bezahlt und erfährt „oben“ eine „Zweitnutzung“. Und die Kosten der Dachbegrünungen sind bei weitem geringer als die Kosten eines Grundstücks.



Wohn- und Geschäftshäuser mitten in Stuttgart: oben Extensivbegrünungen und auf mittlerer Ebene ein nutzbarer Dachgarten.



**DR. GUNTER  
MANN**

Diplom Biologe Dr. Gunter Mann ist Präsident des Bundesverbands GebäudeGrün e.V. (BuGG) und Mitglied der FLL-Regelwerksausschüsse „Dachbegrünung“ und „Fassadenbegrünung“. Der Verband BuGG hat seinen Sitz in Berlin.  
[www.gebaeudegruen.info](http://www.gebaeudegruen.info)

## GEBÄUDEBEGRÜNUNG VERSUS WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Die Herstellung und Pflege begrünter Dächer und Fassaden verursacht natürlich Mehrkosten. Doch der Nutzen wiegt das mehr als auf. Wir können ohne Gebäudebegrünung bald nicht mehr bauen, weil wir schon in vielen Städten, unabhängig ob Neubaugebiet oder Bestand, schon Einleitbeschränkungen haben. Das heißt das meiste Niederschlagswasser muss aus Gründen der Überflutungsvorsorge auf dem Grundstück verbleiben und nur ein ganz geringer Anteil darf in die Kanalisation. Ohne Dachbegrünungen ist das nicht machbar.

Immer mehr und älter werdende Menschen zieht es in die Städte. Und sie möchten dennoch erreichbares lebendiges Grün, das Lebensqualität, Naturerlebnisse, Verschattung und Kühlung bringt. Was liegt im wahrsten Sinne näher als der Garten auf dem Dach!?

Und wer möchte nicht in einem Wohngebiet leben, das durchgrünt ist und bei dem die Dachflächen als Naherholungsflächen mit Sport und Spiel und Urban-farming-Flächen genutzt werden!?

## WAS HEISST DAS?

Klimawandel, Versiegelung und zunehmende Verstädterung führen zu überhitzten Großstädten. Die Folge sind unter anderem Hitzeinseln, häufigere Sommertage und Hochwasserkatastrophen. Dach- und Fassadenbegrünungen spielen als Vorbeugungsmaßnahmen eine große Rolle und lassen sich bei vorausschauender Planung ohne größeren Mehraufwand umsetzen. Gebäudebegrünungen vereinen viele positive Wirkungen, sind wichtiger Bestandteil des Nachhaltigen Bauens und der Anpassungsstrategie gegen den Klimawandel. Sie fördern das Leben in der Stadt.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit hat zur Umsetzung des Weißbuchs „Grün in der Stadt“ einen „Masterplan Stadtnatur“ herausgegeben. Sie finden ihn unter: [www.bmu.de/download/masterplan-stadtnatur](http://www.bmu.de/download/masterplan-stadtnatur)

# Auf Sand gebaut

Unsere Welt ist auf Sand gebaut, im wahrsten Sinne des Wortes. Noch mehr als Öl hat der Rohstoff Sand unsere moderne Umwelt geprägt und die Art zu leben, wie wir sie heute als selbstverständlich erachten, erst möglich gemacht. Dieser Rohstoff wird nun knapper, mit möglicherweise schwerwiegenden Folgen für uns alle.



Hauptbestandteil von Beton ist Sand.  
Wüstensand ist als Baumaterial ungeeignet.

Im August letzten Jahres erschien das Buch „The World in a Grain: The Story of Sand and How It Transformed Civilization“ von Autor Vince Beiser. Seitdem ist rund um die winzigen Körner ein riesiger Medienrummel entstanden. Der Grund dafür ist einfach und zugleich hoch brisant: Sand wird auf absehbare Zeit zu einer knappen Ressource werden und schon jetzt tobt ein Kampf um den wertvollen Rohstoff, der sogar Menschenleben fordert.

## EINE BEWEGTE GESCHICHTE

Sand umgibt uns täglich, selbst wenn wir hunderte Kilometer entfernt vom nächsten Strand wohnen. Der Rohstoff wird in Kosmetika, Reinigungsmitteln oder der Automobilbranche benötigt. Auch Glas und Silikon-Chips in Computern und Handys sind ohne die kleinen Körner nicht herstellbar. Doch mit Abstand am meisten Sand wird in der Bau-

branche benötigt. Ohne Zement und Beton ist unsere heutige Zivilisation nicht denkbar.

Die Geschichte des Betons beginnt bereits vor 10.000 Jahren. Von Mittelamerika bis China, bei den Maya, den Ägyptern, Karthagern und Römern war er im Einsatz. Pyramiden, Aquädukte und Straßen wurden aus einer Mischung aus Sand, Kies und Wasser gebaut. Bis heute lässt sich beispielsweise in Rom das über 1900 Jahre alte Pantheon bewundern, dass dank Beton die Zeit ohne größere Schäden überdauert hat. Nach dem Untergang des Römischen Reiches musste die Welt lange warten, bis der Wunderwerkstoff erneut auf der Weltbühne auftauchte. 1867 ließ der Franzose Joseph Monier ein Patent von dem anmelden, was wir heute Stahlbeton nennen, doch es sollte noch knapp ein weiteres halbes Jahrhundert vergehen, bis sich der Werkstoff



endgültig durchsetzte und die Welt grundlegend transformierte.

## WIE SAND AM MEER

Wie abhängig wir vom Rohstoff Sand sind, verdeutlichen einige Zahlen, die in einer Studie des UN-Umweltprogrammes Unep veröffentlicht wurden: Jedes Jahr werden weltweit 40 bis 50 Milliarden Tonnen Sand umgesetzt. Innerhalb der letzten 20 Jahre hat sich die Nachfrage nach Sand und Kies verdreifacht und steigt jährlich weiter um 5,5 Prozent. Der größte Treiber dieses Nachfragebooms ist die anhaltende globale Verstädterung. Vor allem in Afrika und Asien ist die Nachfrage nach Beton und Zement explodiert. Jährlich wird das Äquivalent von 8 Städten der Größe von New York City gebaut und der Aufwärtstrend geht ungebremst weiter.



ganz oben:  
Schon das über 1900 Jahre alte Pantheon in Rom wurde aus Beton errichtet.

oben:  
Das in New York City gelegene Solomon R. Guggenheim Museum von Frank Lloyd Wright aus dem Jahre 1959 besteht größtenteils aus Beton.

Warum ist das ein Problem? Sand ist schließlich der wohl am häufigsten vorkommende Rohstoff der Erde. Das Problem ist, Sand ist nicht gleich Sand. Milliarden Tonnen Wüstensand sind für uns als Baumaterial nutzlos. Sandkörner, die vom Wind abgeschliffen wurden, haben im Vergleich zu Sandkörnern aus Meeren und Flüssen eine zu glatte Oberfläche. Sie verbinden sich nicht gut genug mit anderen Stoffen, um die Festigkeit zu liefern, die benötigt wird.

### DIE ZEIT VERRINNT

Ausgehen wird uns der Sand auf absehbare Zeit nicht. Die Vorkommen an Sand jedoch, die leicht und billig abbaubar sind, werden immer rarer. Ähnlich der Entwicklung beim Öl, wo mit Offshore Drilling und Fracking, neue aufwendige Methoden der Förderung gefunden werden mussten, wird auch der Sandabbau in Zukunft aufwendiger und teurer werden. Preissteigerungen, Lieferengpässe und schließlich Konflikte um den knapper werdenden Rohstoff werden die Folge sein. Und so ist es nicht verwunderlich, dass auch in dieser Branche das organisierte Verbrechen

seine Chance wittert. In Kenia und Uganda, China und Indien ist die internationale Sandmafia aktiv. Oft wird sie unterstützt von korrupten lokalen Politikern. Teilweise verschwinden ganze Strandabschnitte über Nacht, aber auch am helllichten Tag ist man aktiv. Eine Abnahme der Artenvielfalt an Flüssen und Küsten, zerstörte Lebensgrundlagen und kollabierte Ökosysteme sind die Folge. Und auch Menschenleben hat das Big Business mit den kleinen Körnern gefordert. Neben den Arbeitern, die ohne Schutzvorkehrungen hohen Risiken bei ihrer Arbeit ausgesetzt sind, leben auch die Menschen, die sich gegen die Kartelle stellen, gefährlich. In Indien kommen regelmäßig Journalisten ums Leben, die zu viele Fragen stellen und auch die lokale Bevölkerung wird eingeschüchtert oder im schlimmsten Fall zum Verstummen gebracht, wenn sie sich zu wehren versucht.

### OHNE SAND GEHT ES NICHT

Die Verantwortlichen bei Unep, dem UN-Umweltprogramm fordern eine klare Regulierung und nachhaltige Bewirtschaftung der weltweiten Sandbestände. Die Gesellschaft

müsse über Sandalternativen in der Baubranche nachdenken. Auch aus Klimagesichtspunkten wäre eine Reduzierung des Sandverbrauchs wünschenswert. Die Zementindustrie ist, je nach Messung, der zweit- oder drittgrößte Verursacher von CO<sub>2</sub>-Emissionen und damit für circa zehn Prozent der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich. Alternative Materialien, Recycling, Holzbau und effizientere Nutzung können unsere Abhängigkeit von Sand reduzieren, doch ganz ohne ihn werden wir nicht auskommen. Dafür ist das Material zu günstig, vielseitig und einfach zu nutzen. Die Weltbevölkerung wird weiter wachsen, die Anzahl der Städte und deren Größe ebenso. Doch wie in vielen anderen Bereichen auch werden wir gezwungen sein, uns an neue Entwicklungen anzupassen, Alternativen zu finden und planvoller und sparsamer zu agieren, als wir es in der Vergangenheit gewohnt waren. (bb)

Auch die markante Dachkonstruktion des Opernhauses Sydney (Architekt Jørn Utzon) wurde aus Beton gefertigt.



# Alternative Baustoffe: Von Uralt bis Science-Fiction

**Holz ist der neue Lieblingsbaustoff der Wohnungswirtschaft. Nachhaltig, regional, ästhetisch ansprechend und mit hervorragenden baulichen Eigenschaften ausgestattet, lassen sich aus Holz mittlerweile selbst Hochhäuser realisieren. Neben Holz und Stahlbeton gibt es jedoch noch weitere Alternativen auf dem Markt. Einige dieser Werkstoffe hätten durchaus das Potenzial salonfähig zu werden.**

Alternative Baustoffe, unter diesem Sammelbegriff verstecken sich die unterschiedlichsten Materialien. Manche sind High-Tech und noch Zukunftsmusik, manche schon seit tausenden von Jahren im Gebrauch und erleben nun eine Renaissance. **aktuell** stellt eine kleine Auswahl an Baustoffen vor:

## STROH – VON DER WIESE AN DIE WAND

Regional, nachwachsend, CO<sub>2</sub>-neutral und vollständig abbaubar. Viele der Eigenschaften, die Holz derzeit so beliebt machen, lassen sich auch beim Strohballenbau finden. Je nach Größe des zu bauenden Hauses kommen beim Strohballenhaus verschiedene Alternativen zum Zuge. Bei ein- bis zweistöckigen Häusern können die handelsüblichen Strohballen wie große Mauersteine aufeinander gestapelt werden. Diese Methode ist in Deutschland allerdings bauaufsichtlich nicht anerkannt.

Bei größeren Gebäuden ist eine Tragkonstruktion aus Holz nötig. Dann aber lässt sich alles realisieren – vom Mehrfamilienhaus bis

Ein Haus aus Strohballen, die anschließend mit Lehm verputzt werden.

zum Bürogebäude oder der Schule. Die Strohballen werden dann zur Wärmedämmung in die Leerräume verbaut. Bei einer Wandstärke von 40 bis 50 Zentimeter lässt sich so selbst der Passivhausstandard erreichen. Anschließend werden die Strowände mit Lehm verputzt. Auf diese Weise sind sie vor Ungeziefer und

Nässe geschützt. Bretter oder Plattenwerkstoffen können alternativ verwandt werden. Ein weiterer Vorteil des Lehmputzes ist, dass er die Brandschutzklasse erhöht. Die verpressten Strohballen an sich werden in die Kategorie „normal entflammbar“ eingestuft. Je nach Dicke der Putzschicht kann die gesamte Wand auch die Brandschutzklasse F90 erreichen.

Eine weitere Art der Verwendung von Stroh ist die Verarbeitung zu weichen Holzplatten. Das Stroh wird zusammengepresst und anschließend mit einem Bio-Brennstoff erhitzt. Diese Platten sind ähnlich stabil wie Furniersperrholz und können bedenkenlos im Hausbau verwendet werden. Nähere Informationen





Das Dorf "Ait-Ben-Haddou" in Marokko wurde in traditioneller Lehmbauweise errichtet (zwischen dem 12. und 16. Jahrhundert).

lassen sich beim Fachverband Strohballenbau Deutschland e.V. (FASBA) beziehen. Dort werden auch Seminare angeboten. Die ausführliche Strohbaurichtlinie gibt Auskunft über Eigenschaften, gesetzliche Regelungen, Dämmeigenschaften und vieles mehr.

### LEHM – BEWÄHRT SEIT TAUSENDEN VON JAHREN

Seit sesshaft wurde, ist Lehm als Baustoff im Einsatz. Der Klassiker ist schon seit langer Zeit vor allem bei Allergikern beliebt. Grund dafür ist, dass Lehm Feuchtigkeit absorbiert, Schadstoffe und Gerüche bindet und für eine konstante Luftfeuchtigkeit und ein angenehmes Raumklima sorgt. Zudem ist Lehm ein guter Wärmespeicher und besitzt sehr gute Schallschutzeigenschaften. Er kann als Putz aufgetragen oder in Form von Lehmsteinen verbaut werden. Auch die Mischung mit Stroh oder Holzhackschnitzeln ist möglich. In neuester Zeit sind einige Hersteller dazu übergegangen, komplette Bauteile und Elemente aus Stampflehm zu fertigen. Die Schalen werden elektronisch gesteuert hergestellt und können in beliebiger Größe und Form gefertigt werden. Die Vorteile sind ähnliche wie beim modularen Bauen. Feste Preise und Liefertermine, exakte Bauzeiten, klare Abläufe und Kostenkalkulationen sind so möglich. Auch die langen Trockenzeiten die sonst beim Lehmbau einberechnet werden müssen, entfallen so. Aufwändige Technik zur Klimaregulierung entfällt beim Bauen mit Lehm ebenso. Der Baustoff erlebt derzeit eine Renaissance, wird von namenhaften Architekten angepriesen und wird in Kombination mit neuen Fertigungstechniken immer attraktiver. Mehr über das Bauen mit Lehm erfahren sie beim Dachverband Lehm e.V.

### HANF – DAS ALLZWECKWUNDER

Hanf als Bau- und Rohstoff zu verwenden ist gleichzeitig eine sehr alte, aber auch ein

sehr neues Phänomen. Ebenfalls seit tausenden von Jahren im Gebrauch wurde Hanf vor seinem Verbot in Deutschland und anderswo als eine Allzweck-Nutzpflanze mit riesigem kommerziellem und gesellschaftlichem Potenzial gesehen. Seit 1996 ist der Anbau von Nutzhanf in Deutschland für Landwirte legal. Nach vielen Jahrzehnten im Schattendasein könnte der Hanf nun bereit sein, seinen Siegeszug auf deutschen Baustellen anzutreten. Warum dem so ist, wird schnell klar, wenn man sich mit den Eigenschaften des Produkts und seiner Vielseitigkeit beschäftigt. Nahezu jedes Material, das auf der Baustelle benötigt wird, kann aus Hanf hergestellt werden. Egal ob Putz, Dämmwolle, Bodenplatte, Ziegel oder Mauerstein, Hanf kann (fast) alles. Als Dämmstoff reguliert er auf natürliche Weise das Raumklima. Er gleicht Temperaturunterschiede aus, nimmt Luftfeuchtigkeit auf und durch den hohen PH-Wert des beigemischten Kalks wird gleichzeitig die Luft gereinigt und desinfiziert. Auch der Schallschutz kommt nicht zu kurz, da die Fasern Lärm absorbieren. Wind und Wetter machen Hanfbeton und Hanfstein nichts aus, ganz im Gegenteil. Dadurch dass das Material dem Wetter ausgesetzt ist, versteinert es und wird fest wie Beton, besitzt jedoch nur ein Sechstel seines Gewichts. Dabei ist Hanfbeton gleichzeitig bis zu siebenmal härter und dreimal biegsamer als herkömmlicher Beton.

Auch die Brandschutzeigenschaften sind hervorragend (Brandschutzklasse B-s1, d0). Da der Kalk in die Hanfschäben eindringt und mineralisiert, brennen Hanfsteine nicht. Derzeit hat Hanf einen Marktanteil von einem Prozent, denn noch wird auf energieintensivere aber in der Herstellung günstigere Stoffe gesetzt. Doch die EU will ab 2020 bei jedem Bau Produktion und Entsorgung von Materialien in die Ökobilanz mit einfließen lassen („nearly zero energy buildings“). Spätestens dann könnte der Marktanteil der Hanfprodukte steigen. Der geringe Energiebedarf bei der Herstellung und seine komplette Abbaubarkeit und Wiederverwendbarkeit würden hier entscheidende Vorteile bieten. In Deutschland

stellt beispielsweise die HANFFASER Uckermark eG eine Vielzahl an Bauprodukten aus Hanf her. Auf dem Internetauftritt der Genossenschaft lassen sich von der detaillierten Produktinformationen über genaue Anleitungen zur Verarbeitungen bis zu DIN-Normen und Schallschutzberechnungen unzählige Informationen zum Werkstoff Hanf finden. In Baden-Württemberg kooperiert das Unternehmen mit der Naturbaustoffhaus GmbH in Böisingen, die ebenfalls zahlreiche Informationen zur Verfügung stellt.

### BETON – INNOVATIONEN VERSPRECHEN GROSSES

Vielversprechende Innovationen gibt es auch beim Baustoff Beton. Hinter der Bezeichnung Carbonbeton verbirgt sich ein neuer Verbundstoff, von dem sich die Branche eine Revolution im Bausektor verspricht. Geht es nach C3 (Carbon Concrete Composite), einem Zusammenschluss von über 140 Forschungseinrichtungen, Verbänden und Unternehmen in ganz Deutschland, wird Carbonbeton in naher Zukunft 20 Prozent des Stahlbetons hierzulande ersetzen. Die Verbindung aus Hochleistungsbeton und Kohlenstofffasern besitzt eine sechsmal höhere Tragfestigkeit als Stahlbeton, bei viermal geringerer Dichte. Dadurch lässt sich die Betondeckung um bis zu 80 Prozent reduzieren und eine Lebensdauer von 150 bis 200 Jahre erreichen. 2016 erhielt ein Forscherteam der Technischen Universität Dresden in diesem Zusammenhang den Deutschen Zukunftspreis für Technik und Innovation, 2017 folgte der Green Product Award. Forscher, Hersteller und Architekten versprechen sich von Carbonbeton für die Zukunft eine wirtschaftlichere, nachhaltigere, filigranere und flexiblere Art zu bauen.

Neue Mischungen von Beton mit anderen Stoffen sind ebenfalls im Trend. Polymerbeton (neben porösen organischen Füllstoffen werden Fasern zur Verstärkung beigemischt) beispielsweise weist ein hohes Energieabsorptionsvermögen auf und kann die Wucht und Zerstörungskraft von Erdbeben oder Explosionen abmildern. Holzbeton, bei dem statt

Sand und Kies feingeschliffenes Holz dem Zement beigemischt wird, bietet einen besseren Wärme- und Schallschutz als herkömmlicher Beton, ist dabei aber leichter. Der Werkstoff könnte in Zukunft häufiger auf Baustellen zu finden sein.

Einen etwas anderen Weg gehen Mikrobiologen der Universität Delft in den Niederlanden. Dort wird an selbstheilendem „Bio-Beton“ geforscht. Spezielle Bakterien, die dem Beton beigemischt werden reagieren auf winzige Risse im Material, durch die Wasser eindringt, dann erwachen sie aus ihrem Ruhezustand (der bis zu 200 Jahre lang dauern kann). Einmal wach verarbeiten die Bakterien Kalziumlaktat zu Kalkstein, der die entstandenen Risse schließt, bis sie noch 0,8 mm breit sind. Noch wird der Werkstoff in Labortests untersucht. Ehe er zugelassen und marktreif ist, werden sicherlich noch fünf bis zehn Jahre vergehen.

Doch was passiert mit den tausenden Tonnen Beton, die in Deutschland bereits verbaut sind? Eine Antwort könnte Recycling-Beton lauten. So wird Beton bezeichnet, der zu mindestens 25 Prozent aus Betongranulat und/oder Mischabbruchgranulat besteht. Sollte sich die Wiederverwendung von Bauschutt und Beton in Deutschland ähnlich wie in der Schweiz durchsetzen, würden sich einige Vorteile bieten. Denn der Rohstoff ist regional verfügbar und kann theoretisch an jeder Betonmischanlage ohne hohen Aufwand hergestellt werden.

Das "Highland Hemp House" in Bellingham (Washington) aus Hanfbeton vor der Anbringung des Putzes.



## AUS DEN LABOREN BALD AUF DIE BAUSTELLEN?

Einige der hier vorgestellten Alternativen zu Beton wirken auf den ersten Blick eventuell skurril, doch das ist nichts gegen die Entwicklungen, an denen Forscher derzeit weltweit tüfteln. Am Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik UMSICHT arbeitet man beispielsweise derzeit daran, den unterirdisch wachsenden Teil von Pilzen – Myzel genannt – als Dämmmaterial und Baustoff zu verwenden. Der Pilz wird mit pflanzlichen Abfällen gefüttert und wandelt Cellulose in Chitin um. Das schnell wachsende, feine Geflecht aus fadenförmigen Zellen wird abschließend getrocknet, um das Wachstum zu stoppen und den Pilz abzutöten. Zerkleinert lässt es sich dann in jede beliebige Form pressen. Mit seinen hervorragenden Schallschutzeigenschaften soll das nachhaltige Material Styropor verdrängen und kann auch Sperrholz ersetzen und zur Herstellung von Möbeln verwendet werden.

Die wohl größten Hoffnungen werden weltweit auf den Wunderwerkstoff Graphen gesetzt. 2004 entdeckten die Physiker Andre Geim und Konstantin Novoselov von der Universität Manchester eine neue Modifikation von Kohlenstoff – eine bienenwabenförmige, zweidimensionale Schicht aus vernetzten Kohlenstoffatomen. Seine Eigenschaften: gut leitend, extrem leicht, aber fester als Stahl und dabei biegsam wie Gummi. Es leitet elektrischen Strom besser als Kupfer, ist durch-

sichtig und lässt sich leicht in einen Magneten oder Supraleiter verwandeln. Inzwischen kommt diese Entdeckung, für die die beiden Forscher 2010 den Nobelpreis der Physik erhielten, als Anodenmaterial in Lithium-Ionen-Akkus und Superkondensatoren oder in ultraleichten Verbundwerkstoffen zum Einsatz. Eine Milliarde Euro stellt die EU für Forschungsvorhaben zur Verfügung und verspricht sich davon Durchbrüche in der Batterieforschung, bei Transistoren und vielleicht sogar einen wichtigen Baustein für den Quantencomputer der Zukunft. Nun haben Forscher am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) eine neue Methode zur Herstellung von Graphen entwickelt, mit deren Hilfe Kohlendioxid zu Graphen umgewandelt werden kann. Neben dem Effekt, der Atmosphäre etwas von dem Treibhausgas zu entziehen, könnte der Werkstoff so in Zukunft wesentlich häufiger als bisher zum Einsatz kommen und auch für die Bauindustrie interessant werden.

Bis es soweit ist, werden sicher noch einige Jahre vergehen, doch die skizzierten Entwicklungen und Möglichkeiten zeigen, dass die Zukunft deutscher Baustellen deutlich vielfältiger werden wird, als dies bisher der Fall ist. Eventuell hat eines der vorgestellten Materialien sogar die Chance, Beton langfristig als Baumaterial Nummer Eins abzulösen. (bb)

Das "Three Trees" (Kalifornien) wurde in nachhaltiger Bauweise aus recycelten Materialien um drei Bäume herumgebaut.





# LebensRäume nachhaltig gestalten

**vbw-Verbandstag diskutiert neue Wege des Bauens und Wohnens**

**Wie wollen und werden wir künftig wohnen und leben? Dieser Frage stellten sich die Referenten und Diskutanten beim Verbandstag des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Heilbronn. Der Verbandsvorsitzende Peter Bresinski setzte sich bei der Begrüßung der rund 300 Teilnehmer mit der derzeitigen Wohnungs- und Klimapolitik der Landesregierung in Baden-Württemberg auseinander. „Wer das Klima retten will, muss die Menschen mitnehmen. Er muss damit aber auch klar unangenehme Wahrheiten aussprechen“, so Bresinski und zielte dabei auf die Kosten ab, die die Mieter von energieeffizienten oder passiven Gebäuden zu tragen haben.**

Im Moment mangle es in Baden-Württemberg am Neubau. „Für den Neubau braucht es vor allen Dingen mehr Flächen, um mehr bauen zu können. Deshalb ist insbesondere bei den Kommunen der politische Wille zu mehr Wohnungsbau gefragt“, so Bresinski. Wichtig sei eine Stadtentwicklung, die nicht an der Ortsgrenze halt macht, sondern bei der sich die Kernstädte mit den Umlandgemeinden intensiv abstimmen. „Wir brauchen eine Regionalplanung, bei der die Infrastruktur beachtet und bei der Innen- und Außenentwicklung einbezogen wird“, sagte Bresinski. Er plädierte für Konzeptvergaben, De-regulierungen und eine Priorisierung beim Wohnungsbau, insbesondere beim Geschosswohnungsbau.

Dass mehr Dichte und Nähe das Wohnen der Zukunft bestimmen werden, machten auch Oliver Toellner von der Bundesgartenschau (BUGA) Heilbronn und Andreas Hofer, Intendant der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2027 StadtRegion Stuttgart, deutlich. Beide betonten, dass dies nur im Zusammenhang mit einer besonders gelungenen Gestaltung des öffentlichen Raumes, mit Grünflächen und Begegnungsräumen umsetzbar sei.

Heilbronn hat auf dem Gelände der BUGA 30 Hektar Stadtentwicklungsfläche, die zentrumsnah und am Flussufer gelegen Platz für ‚Blühendes Leben in Heilbronn‘ und 800 Menschen eine Heimat bietet. „Wir konnten Stadt neu denken“, so Toellner. Durch die



„Wir brauchen mehr bebaubare Flächen“, sagte der Verbandsvorsitzende des vbw Peter Bresinski in seiner wohnungspolitischen Begrüßung.

„Bürgerbewegung für Heilbronn‘ ist es gelungen, selbst große Infrastrukturprojekte zu bewältigen. Heilbronn profitiere von der nachhaltigen Planung, bei der beispielsweise





Diskutierten über nachhaltige LebensRäume (v.l.n.r.): Peter Bresinski, Verbandsvorsitzender des vbw, Oliver Toellner, Leiter der Planungsabteilung BUGA Heilbronn, Moderatorin Martina Meisenberg, Dr. Magdalena Szablewska, Technische Geschäftsführerin der Freiburger Stadtbau GmbH, und Andreas Hofer, Intendant der IBA 2027 StadtRegion Stuttgart.

die Gebäude auf dem BUGA-Gelände unter anderem aus Holz oder mit Begrünung errichtet wurden, beispielsweise das höchste Holzhochhaus, dem die Stadtsiedlung Heilbronn den Namen SKAIO gegeben hat. Nach der BUGA sollen auf dem Gelände am Neckarbogen weitere Wohngebiete entstehen.

„Wohnen ist keine funktional isolierte Einheit, sondern muss als Netzwerk von Natur, Landschaft, wohnen, arbeiten und ‚sich bewegen‘ betrachtet werden. Diese Dinge müssen wir neue formieren“, so Andreas Hofer. Die IBA-Quartiere werden dichte, konzentrierte Orte der Vielfalt sein, ist er überzeugt. Viele gut vernetzte Zentren mit urbaner Dichte erhöhen die Lebensqualität der Region, lautet eine These der IBA, die sich auch mit neuen Technologien sowie neuen Energie- und Stoffkreisläufen befasst. „Insgesamt geht es bei der IBA um die Grundlagen des Zusammenlebens in der Zukunft“.

Bei der Podiumsdiskussion zum Thema „LebensRäume nachhaltig gestalten“ betonte Dr. Magdalena Szablewska, Geschäftsführerin der Freiburger Stadtbau GmbH, die As-

pekte der sozialräumlichen Durchmischung, den Mix zwischen gebautem Raum und Freiräumen, die Infrastruktur sowie Dichte und Ressourcenschonung in den Quartieren. Die drei Dimensionen der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit hätten eine hohe Bedeutung für das individuelle Wohlfühl der Menschen vor Ort. Gelungene Quartiere zeichnen sich durch Bezahlbarkeit, Qualität, flexible Nutzung, gute Infrastruktur und hohe Ansprüche an die öffentlichen Räume aus.

„Wir haben gelernt, dass Begegnungsräume und Vernetzung für die Bewohner wichtig sind“, sagte Toellner mit Verweis auf gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen. Hofer äußerte in Bezug auf neue Baumaterialien: „Wir müssen weggehen von der Betrachtung der Erstellungskosten und uns auf die Lebenszykluskosten konzentrieren“. Er sprach sich in diesem Kontext für leicht reparierbare und flexibel anpassbare Bauweisen aus. Zudem werde die Digitalisierung und Robotik einen ganz neuen Einfluss auf den Wohnungsbau nehmen.



Axel Gedaschko (oben) sprach über die Berliner Wohnungspolitik, Dr. Iris Beuerle über strategische Planungen im vbw.

Ein anderes Denken forderte Bresinski in Bezug auf die Klimawende. „Immer mehr Polystyrol auf den Außenwänden bringt uns nicht mehr weiter, mehr dämmen können wir nicht. Wir müssen künftig über CO<sub>2</sub>-Vermeidung in den Quartieren nachdenken“. Auch Hofer blickt diesbezüglich positiv in die Zukunft: „Wenn die Automobilwirtschaft bis zum Jahr 2040 CO<sub>2</sub>-Neutralität erreichen will, müsste die Immobilienwirtschaft dies doch schneller schaffen können, oder?“, fragt er provozierend. Toellner sieht bei der Primärenergieeinsparung hohes Potenzial, das beispielsweise auch durch eine Forschungsförderung der Politik gehoben werden könnte.

Die politische Dimension beleuchtete Axel Gedaschko, Präsident des GdW. Als Leitplanke für eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung fordere die Wohnungswirtschaft von der Politik, dass sie das Ordnungsrecht entschlacke und auf CO<sub>2</sub> umstelle, dass sie die Förderung ändere in Bezug auf eine CO<sub>2</sub>-Minderung und dass sie die dezentrale Energieerzeugung ermögliche. „Das Grundproblem des Kosten-Nutzen-Verhältnisses muss gelöst werden“, sagte er. Doch das nur am Rande. Unter dem Titel

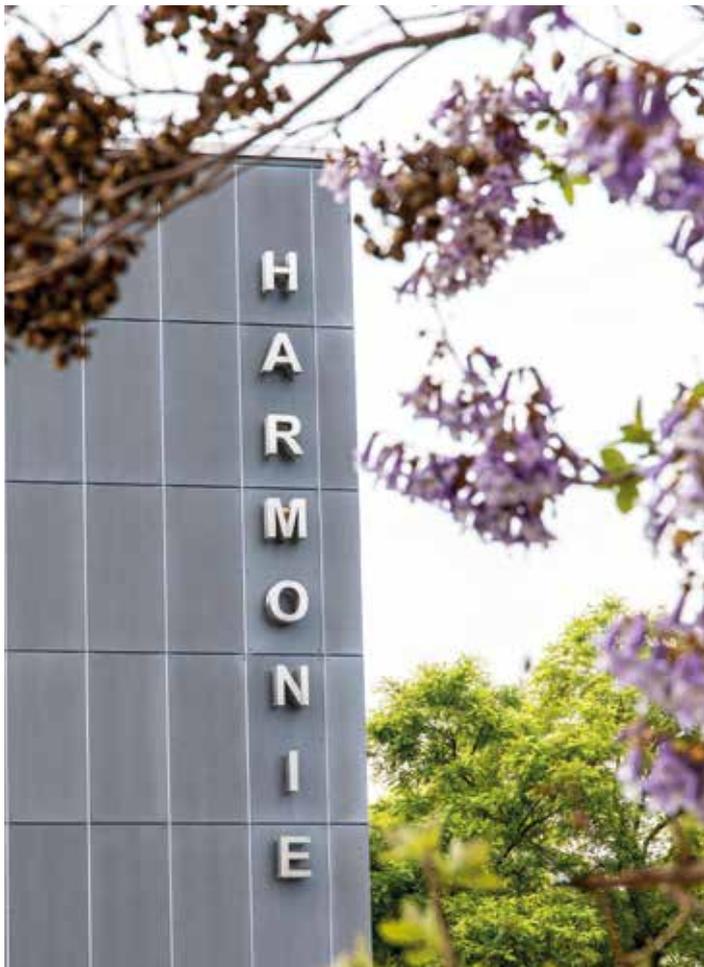
„Was ist uns das Wohnen wert?“ setzte Gedaschko die derzeitigen interesselgeleiteten Diskussionen um Enteignungen von Wohnungsunternehmen, um Mietendeckel und die Umlagefähigkeit der Grundsteuer in den Fokus. „Diese Diskussionen sind gefährlich für den Wirtschafts- und Investitionsstandort Deutschland“, warnte er. Die Wohnungswirtschaft stünde zudem vor vielfältigen weiteren Herausforderungen. Dazu zählen neben dem bezahlbaren Wohnungsneubau, die Instandsetzung und Sanierung des Wohnungsbestandes, die Energiewende, der al-

tersgerechte Umbau, die Digitalisierung und der Stadtumbau. „Bis 2030 werden all diese Maßnahmen summa summarum Investitionen von mindestens 566 Milliarden Euro erfordern. Dafür bedarf es eines gesamtgesellschaftlichen Konsens“, betonte er. Darauf gelte es hinzuwirken.

Bei der Pressekonferenz betonte vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle, dass die Investitionen der Mitgliedsunternehmen im vbw auf ein Rekordhoch von 1,9 Milliarden Euro angestiegen seien. „Beim Neubau haben sich

die Zahlen auf hohem Niveau eingependelt, bei den Sanierungs- und Modernisierungsleistungen sind die Investitionen im Vergleich zum Vorjahr sogar gestiegen“, sagte sie. Die Mieten hingegen sind nur moderat gestiegen und lägen bei 6,54 im Landesdurchschnitt. Das beweise einmal mehr die langfristige Ausrichtung der Wohnungsunternehmen am Markt und ihre Partnerschaft mit den Gemeinden und Kommunen. Dies müsse sich im Rückschluss künftig auch bei Flächenvergaben bemerkbar machen, forderte sie abschließend. (MS)

## Harmonie bei der Mitgliederversammlung



Der Hallenname war Programm. In der Heilbronner Stadthalle mit Namen „Harmonie“ verliefen alle Abstimmungen der Mitgliederversammlung mit großer Mehrheit. Die Vorstände (Bild ganz oben: Gerhard Schorr) und der Verbandsrat lieferten die Berichte über ihre Arbeit ab und gaben Auskunft über Zukunftsplanungen. Bereits nach zwei Stunden waren die Regularien beendet.



Die vbw-Immo-Preisträger (v.l.n.r.): Thomas Wagner, Regina Scholz, Nadja Wiggerman und Jessica Wolff umrahmt von Senator E.h. Herbert Klingohr (HfWU), Studiendekan Prof. Dr. Dieter Rebitzer (HfWU), Dr. Iris Beuerle (vbw), Prof. Dr. Markus Mändle (HfWU) und Peter Bresinski (vbw).

# Wohnungswirtschaft zeichnet Absolventen der HfWU aus

## **vbw-Immo-Preis geht an Thomas Wagner, Regina Scholz, Nadja Wiggermann und Jessica Wolff**

„Hervorragende Leistungen haben eine Auszeichnung verdient“, mit diesen Worten verlieh Peter Bresinski, Vorstandsvorsitzender des vbw Verband baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., den vbw-Immo-Preis an vier Absolventen der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Die vier ehemaligen Studierenden hatten im Sommersemester 2018 beziehungsweise im Wintersemester 2018/2019 mit dem besten Gesamtergebnis oder der besten Abschlussarbeit den Studiengang Immobilienwirtschaft an der HfWU abgeschlossen. Thomas Wagner (siehe auch Interview S. 36), Regina Scholz, Nadja Wiggermann und Jessica Wolff nahmen ihre Auszeichnung beim Verbandstag des vbw Mitte Mai in Heilbronn in Empfang.

Bresinski lobte ihr Engagement, das Interesse an den wohnungswirtschaftlichen Themen und die Vernetzung der komplexen wirtschaftli-

chen, rechtlichen und technischen Zusammenhänge in der Branche. „Die Wohnungswirtschaft im Land schätzt die gut ausgebildeten Absolventen als Zukunftsträger für die Unternehmen. Die HfWU ist für uns eine Exzellenzschmiede“, so der Vorstandsvorsitzende.

Bresinski zeigte sich begeistert, dass viele Bachelorarbeiten wohnungswirtschaftliche Themen bearbeiten. Nadja Wiggermann hat das Thema objektspezifischer Grundstücksmerkmale bei der Immobilienbewertung behandelt. Die Bachelorarbeit von Regina Scholz befasste sich mit dem Thema Nachhaltigkeit, insbesondere im Zusammenhang mit Recyclingbaustoffe. „Das sind Themen, die für die Wohnungswirtschaft Relevanz besitzen“, so Bresinski.

Der vbw-Immo-Preis ist mit 500 Euro dotiert, die die vier Preisträger als Scheck samt Urkunde überreicht bekamen. (MS)



## Sekt und Essen im WTZ

Sollte die Abendveranstaltung eigentlich im sogenannten „Fruchtschuppen“ auf der BUGA stattfinden, machte das kalte und regnerische Wetter diesen Plan zunichte. Denn Heizung gibt es in den alten Lagerhallen nicht und Heizpilze sind brandschutztechnisch nicht erlaubt. Kurzfristig entschied sich der vbw daher gegen die Location ... und hatte Glück im Unglück. Das Restaurant KULT im Tagungs- und Kongresszentrum WTZ war an diesem Abend noch nicht ausgebucht. Und so konnte der Sekt Empfang bei frischem aber sonnigem Wetter auf der Dachterrasse des Tagungsturms mit Blick über die BUGA und die Stadt Heilbronn beginnen, bevor der Abend im Erdgeschoss des Turmes bei Essen und Wein seinen kommunikativen und fröhlichen Verlauf nahm.



# BUGA – blühendes Leben in der Stadt am Fluss

**Im Vortagesprogramm:  
Holzhochhäuser und bionische Pavillons**





**Erstmals verbindet bei der BUGA 2019 in Heilbronn eine Bundesgartenschau die klassische Gartenausstellung mit einer Stadtausstellung. Holz(hoch)häuser, ein Gebäude aus Infraleichtbeton mit Vertikalgrün oder das Aktiv-Plus-Haus in Hybridbauweise sind Innovationen und Modelle für die Zukunft. Beim Verbandstag 2019 galten die Vortagesbesichtigungen einem Rundgang auf der BUGA mit Besichtigung des Holzhochhauses SKAIO von der Stadsiedlung Heilbronn und den bionischen Pavillons.**

Die Stadt Heilbronn hat mitten auf dem BUGA-Gelände einen neuen Stadtteil entwickelt, den sogenannten Neckarbogen. 800 Menschen leben derzeit schon auf dem BUGA-Gelände. 3.500 Menschen sollen es werden, nachdem die BUGA im Oktober 2019 ihre Pforten wieder schließt. Der Bau der Stadtausstellung mit 22 Gebäuden und einer Jugendherberge begann im Juli 2016 und war pünktlich zur Eröffnung der BUGA fertig. 19 Architekten und 15 Investoren sind daran beteiligt. „Stadt am Fluss“ ist das Pro-

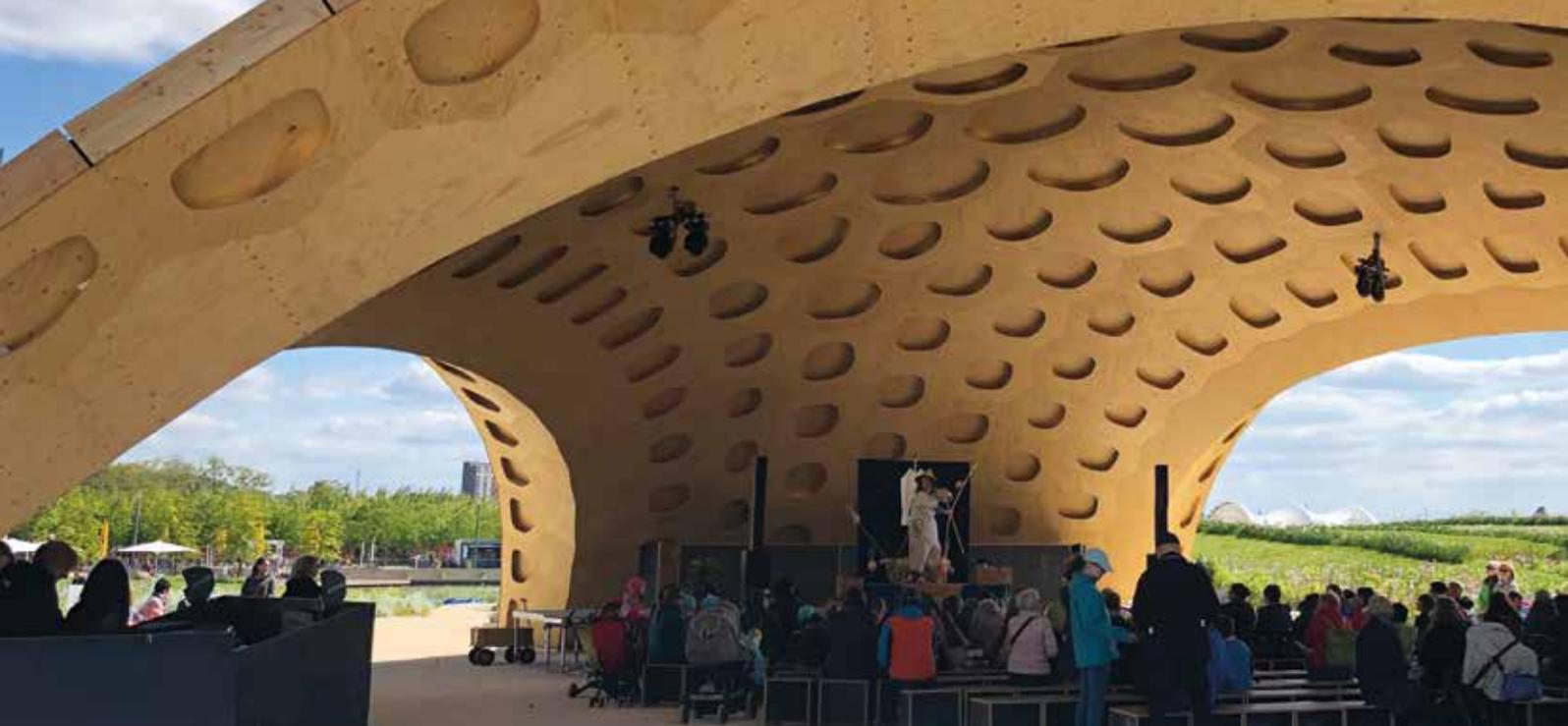
jekt überschrieben, bei dem eine Gewerbebrache zu einem lebendigen Stadtviertel entwickelt wird. Das Quartier verbindet Stadtkern und Neckar. Der Neckarbogen soll ein Modell des urbanen, kompakten und damit resilienten Stadtquartiers sein, in welchem Bebauung, Freiraum und Wasserflächen in einem gleichen Flächenverhältnis stehen. Neben einer bewusst angestrebten hohen Bevölkerungsdichte ist auch eine funktionale und soziale Mischung im Quartier beabsichtigt: es gibt Miet- und Eigentumswohnungen,

Wohnen und Arbeiten, Cafés, Lokale und Erholungsbereiche.

## **EINZIGARTIG – DAS HOLZHOCHHAUS SKAIO**

„Dem SKAIO sieht man den Holzbau nicht auf den ersten Blick an“, sagte Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadsiedlung Heilbronn, die das Holzhybridhochhaus gebaut hat. Für eine bessere Wetterbeständigkeit ist die Fassade mit Aluminium-Platten verkleidet. Acht Stockwerke aus Brettsper Holz, die auf einem Sockelgeschoss aus Stahlbeton sitzen, bilden das 10-geschossige, 34 Meter hohe Stadthaus. Damit hat die Stadsiedlung einen neuen, deutschen Höhenrekord im Holzbau erreicht. Die tragende Konstruktion des Gebäudes ist aus Massivholz, lediglich die brandtechnisch sensiblen Bereiche wie Treppenhaus und Aufzugsschacht sind aus Stahlbeton. „Nachhaltigkeit stand bei allen Entscheidungen im Mittelpunkt: bei Planung und Bau sowie jetzt im Betrieb und in der künfti-





gen Instandhaltung bis zu einem Rückbau und der Entsorgung des Gebäudes“, so Buchta.

„Wir haben relativ schnell bauen können, da die Holzbauteile bereits vorgefertigt angeliefert wurden“, sagte er. Insgesamt sind 60 kleinteilige Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen zur Miete entstanden, 40 Prozent davon im geförderten Wohnungsbau. Eine Wohnung hat die Stadsiedlung exemplarisch, platzsparend eingerichtet. Sie macht deutlich, dass auf kleinstem Raum viel Wohnen möglich ist. Auch vier Wohngemeinschaften sind im SKAIO untergebracht. Eine große Dachterrasse mit Blick über Heilbronn kann gemeinschaftlich genutzt werden. „Wir sind sehr gespannt, wie gut die Bewohnermischung im Haus funktionieren wird“, so Buchta bei der Besichtigung des Gebäudes. Die meisten Bewohner sind bereits eingezogen. Das Haus beginnt zu „leben“.

### BIONISCHE PAVILLONS UND 964 BÄUME

Zwei bionische Pavillons, komplett digital

geplant und gefertigt, zeigen, was aus der Natur an biologischen Strukturen gelernt und mit robotischen (Vor)Fertigungsprozessen erstellt werden kann. Die Universität Stuttgart hat sowohl einen Faserpavillon als auch einen Holzpavillon erstellt, die überdachten Raum für Veranstaltungen bieten. Sie hat damit neue Konstruktionsformen für die Architektur entwickelt. Die Tragstruktur des Faserpavillons besteht ausschließlich aus Faserverbundkomponenten, deren individuelle Strukturen aus Glasfasern und Kohlestofffasern in einem robotischen Fertigungsprozess hergestellt werden. Der Holzpavillon besteht aus 400 Holz-Kassetten und überspannt einen Veranstaltungsraum über 25 Meter weit.

In seiner Einführung in das Thema „BUGA 2019“ erklärte BUGA-Geschäftsführer Hanspeter Faas: „Bis zur Bundesgartenschau wurden 600.000 Kubikmeter Boden bewegt. 300 Tonnen Schrott und 13 Tonnen Kampfmittel wurden ausgegraben, 964 Bäume dauerhaft neu eingepflanzt, 1.700 Pappeln

zur „Ernte“ im Jahr 2019 herangezogen, zwei neue Seen angelegt. Viel Arbeit und viel Geld haben BUGA, Stadt und Land investiert: 144 Millionen Euro kosteten die öffentliche Daueranlagen und die übergeordnete Infrastruktur“. Etwa 56 Millionen Euro kommen vom Land Baden-Württemberg. Die Durchführung der Bundesgartenschau selbst kostet 44,5 Millionen Euro, wovon 34,5 Millionen Euro eigenfinanziert sind; die Stadt Heilbronn übernimmt circa zehn Millionen Euro.

### „BLÜHENDES LEBEN“ IM FRUCHTSCHUPPEN

23 Blumenschauen verteilen sich über die 173 Tage der Gartenschau. Sie finden im ehemaligen Fruchtschuppen statt. Farbenfroh, künstlerisch und progressiv stehen die floralen Ausstellungen unter den verschiedensten Leitgedanken. „Smoothie Overdose“ lautete das Motto der Ausstellung, die die Teilnehmer der Führung beim Vortagesprogramm des Verbandstags sahen. Gemüse und Kräuter zur gesunden Ernährung standen ebenso





auf dem Programm wie Zwiebelblüher und Sträube in Flaschen und Gläsern.

Auch der Außenbereich glänzt mit gärtnerischen und floralen Kleinodern. Inzwischenwald, Gartenkabinette und Wasserspiele – die BUGA bietet Außenräume zum Lernen, Ausruhen, Mitmachen, Zuschauen und Spielen. Am Neckarufer lässt sich direkt am Wasser spazieren oder ausruhen. Wer es lieber sportlich mag kann am Hafencampus auch klettern. Auf 8.000 Quadratmetern findet sich ein Blumenmeer. Bildeten Narzissen, Tulpen und Hornveilchen das prägende Bild im Mai, so wurden die Beete mittlerweile mit 110.000 neuen Pflanzen für den Sommer neu bestückt.

Für die Teilnehmer der BUGA-Rundtour eröffnete sich die ganze Vielfalt der Bundesgartenschau, ohne dass sich in den zweieinhalb Stunden tatsächlich alle Räume erleben ließen. Es gilt: Wiedersehen macht Freude. (MS)





# Karlsruher Rechtstag: von BGH- Entscheidungen und den Mythen zum Datenschutz

## Die Tagung nimmt auch die Neustrukturierung im Bau- vertragsrecht in den Blick

Bereits zum zwölften Mal präsentierten Experten Neuerungen im Wohnungs- und Immobilienrecht. Dabei ging es um aktuelle Entscheidungen im Miet- und WEG-Recht, um das Bauvertragsrecht, die Datenschutzgrundverordnung sowie um Handlungsempfehlungen zur Trinkwasserqualität. Ein Ausblick auf die derzeitigen Rechtsentwicklungen rund um das Mietrecht rundete das Programm ab.



**Karin Raule-Rohr**, (links) Vorsitzende des Fachausschusses Rechtsfragen des vbw und Leiterin des Bereichs Recht bei der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft, begrüßte die Teilnehmenden beim Rechtstag in Karlsruhe. Zunächst skizzierte Raule-Rohr die Arbeit des Fachausschusses im vbw. Der Fachausschuss Recht nimmt die aktuellen Rechtsentwicklungen in den Blick und positioniert sich im Sinne der Wohnungswirtschaft. „Natürlich machen wir uns derzeit auch Gedanken über den Umgang mit einem möglichen Mietendeckel. Das Thema muss strategisch angegangen werden“, so Raule-Rohr. Sie verwies dabei auf den Vortrag von Ursula Hennes, Leiterin der Rechtsabteilung im vbw, die in ihrem Ausblick auf aktuelle Rechtsentwicklungen auch den Mietendeckel auf der Agenda hatte.

Der Tradition folgend führte der ehemalige Richter am Bundesgerichtshof, **Dr. Dietrich Beyer**, in die Veranstaltung mit einem Vortrag über die Mietrechtsentscheidungen des BGH aus dem vergangenen Jahr ein. Wichtige Urteile sind zu den Themen Schönheitsreparaturen, Betriebskosten und Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ergangen. Moderatorin **Beate Heilmann** von Heilmann Kühnlein Rechtsanwälte ergänzte dazu am Nachmittag die neuen Entscheidungen zum WEG-Recht.

## ERFAHRUNGEN MIT DER DSGVO

„Es ist ein Mythos, dass ohne Einwilligung keine Daten erhoben oder verarbeitet werden dürfen“, sagte **Fritz Schmidt**, Geschäftsführer der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. Er sprach in seinem Vortrag über erste Erfahrungen mit der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Erlaubt sei die Datenerhebung und Verarbeitung auf gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage, aufgrund einer Einwilligung oder aus berechtigtem Interesse, wobei dieses ganz konkret angegeben werden muss und vom Gesetzgeber eher kritisch betrachtet werde, betonte er.

Schmidt wies darauf hin, dass die Informationspflichten der DSGVO weit über die bisherige Rechtslage hinausgehen. Die Geldbußen betragen maximal bis zu 20 Millionen Euro oder bis zu vier Prozent des weltweit erzielten Jahresumsatzes. „Existenzbedrohende Bußgelder sind jedoch nicht zu befürchten und entsprechen auch nicht der Praxis der Aufsichtsbehörden“, so Schmidt. Eine befürchtete Abmahnwelle sei ausgeblieben. „Bei der Datenschutzprüfung im Jahr 2020 werden die Datenschützer der WTS mit den Kunden die Musterfragebögen besprechen, um sie zu coachen und bestehende Schwachpunkte zu identifizieren.“

## GEFAHRENPOTENZIAL BEI TRINKWASSER

„Die Trinkwasserverordnung adressiert Immobilieneigentümer, Vermieter und Immobilienverwalter, denn sie tragen die Verantwortung für den hygienisch einwandfreien Zustand der Hausinstallation und des abgegebenen Trinkwassers“, sagte **Fabian Viehrig**, Leiter Bauen und Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., in seinem Vortrag über die Trinkwasserqualität. „Daher richten sich die Verpflichtungen an Sie“. Dies gelte auch

bei den Untersuchungspflichten. Doch ein Aufregerthema sei gelöst. „Die Einbindung von Servicedienstleistern bei der Untersuchung der Anlagen auf Legionellen bleibt auch nach der Trinkwasserverordnung 2018 zulässig“, so Viehrig. Er warnte: Da die Überschreitung des Maßnahmewertes direkt an das Gesundheitsamt gemeldet werden müsse, weiß dieses eventuell schneller über ein Problem Bescheid als der Immobilieneigentümer.

## BAUVERTRAGSRECHT UND VERBRAUCHERRECHT

Dem neuen Bauvertragsrecht widmete sich Rechtsanwalt **Dr. Paul Popescu** von Leupertz Baukonfliktmanagement. Insbesondere ging er auf Stolperfallen ein, die das im April 2017 reformierte allgemeine Werkvertragsrecht bietet. „Hier hat eine Neustrukturierung der Gesetzessystematik stattgefunden“, so Popescu, der nach dem Gesamtüberblick auf die Wirksamkeit einzelner VOB/B-Normen sowie das Verbraucherrecht einging.

## WO GEHT DIE REISE HIN?

In ihrem Ausblick auf aktuelle Rechtsentwicklungen beleuchtete **Ursula Hennes**, Leiterin der Rechtsabteilung des vbw, vier zentrale Themen: Das Bestellerprinzip, die schärfere Mietpreisbremse, den Mietendeckel sowie die Novelle der Landesbauordnung Baden-Württemberg. „Für das Inkrafttreten des neuen Bestellerprinzips beim Immobilienverkauf steht noch kein konkretes Datum fest und da die Verfahren über die beiden Gesetzesentwürfe

zur schärferen Mietpreisbremse zunächst gestoppt wurden, ist derzeit der Mietendeckel in Berlin die realste gesetzliche Maßnahme“, so Hennes. Geplant sei, dass der Berliner Mietendeckel zum 11. Januar 2020 in Kraft tritt und rückwirkend zum 18. Juni 2019 gilt. Für fünf Jahre gilt dann der Mietenstopp, der allerdings Neubauten ausnimmt. „Damit sind die Wiedervermietungsmieten bei preisfreiem Wohnraum auf die Höhe beschränkt, die der Vermieter bezahlt hat, sofern diese die jeweils festgelegte Mietobergrenze nicht übersteigt“, so Hennes. Zu hohe Bestandsmieten könnten auf eine Mietobergrenze gesenkt werden, wenn ein Mieter dies in einem Absonderungsbegehren verlangt.

„Derzeit sieht es nicht so aus, als wäre in Baden-Württemberg auch mit einem Mietendeckel zu rechnen. Klar ist aber, dass das Land derzeit über die Novellierung der Landesbauordnung berät“, so Hennes. Die zweite Lesung zur LBO soll noch vor der Sommerpause stattfinden, damit das überarbeitete Gesetz zum 1. September 2019 in Kraft treten kann. Sieben kleinere Änderungen sieht sie als zentral für die Wohnungswirtschaft an, zum Beispiel die Erleichterung der Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum. „Ein wirklich großer Wurf mit wesentlichen Erleichterungen für mehr Wohnungsbau ist damit leider nicht gelungen“, sagte sie.

Der nächste Rechtstag findet am 9. Juli 2020 statt. (MS)



Fritz Schmidt, Geschäftsführer der WTS, bei seinem Vortrag über die Datenschutzgrundverordnung und ihre Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.

# Einführung in psychiatrische Krankheitsbilder

vbw - Die Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg  
Fortbildung am 28.05.19

Dr. Klaus Obert



caritas  
STUTTGART

## Wichtig sind Anerkennung, Wertschätzung, Respekt

### Arbeitskreis Soziales Management thematisiert Umgang mit psychisch kranken Mietern

„Psychisch erkrankte Menschen brauchen im Umgang nichts anderes als andere Menschen auch: Anerkennung, Wertschätzung, Respekt unter Achtung der Würde des Gegenüber“, so lautete das Fazit eines Vortrags von Dr. Klaus Obert, Leiter des Bereichs Sucht- und Sozialpsychiatrische Hilfen des Caritasverbandes Stuttgart. Obert sprach vor den Teilnehmern des Arbeitskreises Soziales Management des vbw. Er ergänzte sein Fazit mit den Worten: „Allerdings, brauchen sie vielleicht ein bisschen mehr davon! Mehr Anerkennung, Wertschätzung und Respekt“.

In seiner Frühjahrssitzung befasste sich der Arbeitskreis Soziales Management des vbw mit dem Umgang mit psychisch kranken Mietern. Obert klärte über psychiatrische Störungen auf. Unter anderem beleuchtete er psychotische, affektive, neurotische sowie Belastungs-, Persönlichkeits- und Verhaltensstörungen bei Menschen. „In der Sozialpsychiatrie gehen wir immer davon aus, dass kein Mensch nur Defizite, sondern immer auch Ressourcen bietet“, sagte Obert. Etwa ein Prozent aller Menschen

erkranken im Laufe ihres Lebens an einer schizophrenen Störung, etwa ein Fünftel der Bevölkerung erleidet eine depressive Erkrankung. Diese Zahlen seien erschreckend hoch, aber auch kritisch zu betrachten, sagte Obert.

„Ein gelingender Alltag ist auch bei schweren psychischen Erkrankungen möglich. Die Gesundheit ist aber kein linearer Prozess“, so Obert. Er empfiehlt vernetzte Hilfen, Psychotherapie und im Fall der Fälle auch die medika-

mentöse Behandlung. „Handeln Sie verständnisvoll und vor allen Dingen nicht von oben herab, sondern auf Augenhöhe. Kranke Menschen schätzen ebenso wie gesunde eine klare, transparente Ansprache“, riet er den anwesenden Sozialmanagern. Den Erkrankten helfen eine alltags- und Lebenswelt orientierte Begleitung sowie Unterstützung und Umgang im Alltag. Wichtig seien Arbeit, Kontakte und Beziehungen.

„Holen Sie sich, wenn irgend möglich, professionelle Hilfe, wenn Sie Herausforderungen mit einem psychisch kranken Mieter erfahren. Mittlerweile gibt es ein weites Netz an psychiatrischen Hilfen. Allerdings benötigen Sie aus datenschutzrechtlichen Gründen dafür stets das Einverständnis des Mieters“, so Obert. Gemeinsam könne dann nach Problemlösungen gesucht werden. Abschließend stellten die Teilnehmer Fälle aus der Praxis vor, die gemeinsam diskutiert wurden. (MS)



Benjamin Baecker (vbw), Dr. Iris Beuerle (Verbandsdirektorin), Artur Maier (Geschäftsführer der STEG Stadtentwicklung GmbH), Marc Ullrich (Vorstandsvorsitzender Bauverein Breisgau eG), Jan Böhme (Leiter Sozialmanagement SWSG GmbH), Jaqueline Möller (Geschäftsführerin Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH), Martin Gebler (Prokurist/Leiter Wohnungsverwaltung Baugenossenschaft Neues Heim eG), Anja Kulik (Sozial- und Quartiersmanagerin Immobilienbewirtschaftung VOLKSWOHNUNG GmbH), Stefan Möhrke-Eberhardt (Leiter Soziales Management GBG Mannheim GmbH), Willi Brunen (Leiter Stabstelle Soziales Management Wohnbau Lörrach GmbH), Melanie Pees (Prokuristin/Leiterin Abteilung Wohnungswirtschaft Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG) sind Mitglieder im neuen Fachausschuss (v.l.n.r.).

## Fachausschuss Wohnen und Leben tagt erstmalig

**Die Gremien des vbw hatten Anfang des Jahres die Einführung des neuen Fachausschusses „Wohnen und Leben“ beschlossen, der nun am 7. Juli erstmals seine Arbeit aufnahm. Der Ausschuss soll sich mit Fragen der Quartiersentwicklung, mit Partizipation und Kooperation sowie mit weiteren sozialen Fragen rund um das Wohnen beschäftigen.**

Kurz vor der Jahrtausendwende hatte der vbw den Arbeitskreis Soziales Management ins Leben gerufen, bei dem sich die Mitarbeiter aus dem Sozialmanagement der Wohnungsunternehmen zu unterschiedlichsten sozialen Themen austauschen. Auf dieser Arbeit aufbauend, haben die Gremien des vbw nun beschlossen, den Fachausschuss „Wohnen und Leben“ zu gründen, um sich auf strategische Weise mit sozialen Themen rund um die Wohnungswirtschaft zu beschäftigen. Es sollen Themen bearbeitet werden, die über die Immobilie als solche hinausgehen und stattdessen den Faktor Mensch mit seinen Bedürfnissen, Ansprüchen und Gewohnheiten im Fokus haben. Gemeinsam denken in dem neuen Fachausschuss Geschäftsführer, Vorstände, Prokuristen und Referenten des Quartiersmanagement über gute Lösungen rund um die sozial-strategischen Fragen nach.

Bei der konstituierenden Sitzung wurde neben Organisatorischem auch besprochen, welche Themen der Ausschuss zukünftig priorität

behandeln will. Neben Fragen der Quartiersentwicklung und Quartiersplanung (Belegungspolitik, Konzeptvergabe, Durchmischung, Wohnformen) sollen unter anderem auch Gemeinwohlorientierung, Partizipation (Mieterbeiräte, Kommunikationsformen und Beteiligungskonzepte) und Kooperation (Stiftungen, Dienstleister, Versorgungskonzepte) eine wichtige Rolle spielen. Dabei betonten die Teilnehmer vor allem, wie wichtig es ist, bei der Quartiersentwicklung nicht mehr nur die bereits bestehenden Defizite beheben zu wollen, sondern schon bei der Planung eines neuen Quartiers konsequent die zukünftigen Bewohner und deren Bedürfnisse in den Fokus zu nehmen. Bei der Bearbeitung dieser Themen sollen praxisnahe Beispiele und Best-Practice-Lösungen der Mitgliedsunternehmen eine hervorgehobene Rolle spielen und die Arbeitsergebnisse den Mitgliedern des vbw neue Impulse für ihre tägliche Arbeit liefern.

Zum Vorsitzenden des neuen Fachausschusses wurde Martin Gebler, Prokurist und Abteilungsleiter Wohnungsverwaltung der Bau-



genossenschaft Neues Heim eG, gewählt. Stellvertreterin ist Frau Anja Kulik, Sozial- und Quartiersmanagerin der VOLKSWOHNUNG GmbH. Von Seiten des vbw wird der Fachausschuss von Benjamin Baecker betreut. (BB)

# „Der Ruf der Hochschule war für mich entscheidend“

## Interview mit Thomas Wagner, Preisträger des vbw-Immo-Preises

Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) bietet seit über 20 Jahren am Standort Geislingen einen Studiengang der Immobilienwirtschaft an. Mit 13 immobilienwirtschaftlich ausgerichteten Professuren und vielen Dozenten aus der Praxis gehört die Hochschule zu den größten immobilienwirtschaftlichen Studien- und Kompetenzzentren Deutschlands. Sie hat sich in den vergangenen Jahren zudem stark international ausgerichtet. Die Studierenden können sowohl den Bachelor- als auch einen Masterabschluss (Bachelor und Master of Science) erwerben. Thomas Wagner hat im vergangenen Wintersemester als Jahrgangsbester seinen Bachelorabschluss gemacht. Er erhielt für diese Leistung beim diesjährigen Verbandstag in Heilbronn den vbw-Immo-Preis. Wir haben über die Besonderheiten des Studiengangs an der HfWU, über die Betreuung durch die Hochschule, über den Standort Geislingen und seine Zukunftsperspektiven befragt.

### Wie sind Sie auf den Studiengang Immobilienwirtschaft der HfWU aufmerksam geworden?

Im Rahmen der Berufs- und Studienorientierung an Gymnasien – besser bekannt als BOGY-Praktikum – entschied ich mich, mein Praktikum in der Wohnungswirtschaft zu absolvieren. Eine Woche lang konnte ich bei der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft in meiner Heimatstadt Offenburg unterschiedliche Berufsfelder kennenlernen. Mein Interesse und meine Leidenschaft für die Immobilienwirtschaft wurden durch dieses Praktikum geweckt.

Am Ende meines Praktikums gab mir der Vorstandsvorsitzende der GEMIBAU – Dr. Fred Gresens – im Abschlussgespräch den Tipp, dass Immobilienwirtschaft auch als Studiengang belegt werden kann. Hier würde er mir

die HfWU in Geislingen empfehlen, da diese unter anderem einen hervorragenden Ruf in der Praxis genießt. Nach meinem Abitur erinnerte ich mich an diese Worte und habe mich um einen Studienplatz beworben.

### Warum haben Sie sich für die HfWU entschieden und nicht für ein Studium in München, Berlin, Stuttgart oder Frankfurt?

Für mich war bei der Wahl, wo ich Immobilienwirtschaft studieren werde, weniger der Standort entscheidend. Ich habe mich damals über alle Hochschulen und Universitäten informiert, die den Studiengang Immobilienwirtschaft anbieten. Hier konnte mich die HfWU aufgrund vieler Faktoren überzeugen. Vor allem waren für mich der Ruf der Hochschule, die breite Aufstellung des Studiengangs, die Praxisnähe und die Vertiefungsmodule sowie die späteren Berufsaussichten entscheidend.

Auch war für mich die Umstellung aufgrund meiner auch eher etwas kleineren Heimatstadt Offenburg weniger schwierig. Sollte man allerdings in Berlin aufgewachsen sein, ist die Umstellung sicherlich etwas größer und die Standortwahl vielleicht etwas wichtiger als sie es für mich war.

### Was hat Ihnen bei Ihrem Studium besonders gut gefallen?

Mir hat sehr gut gefallen, dass die Anzahl der Studierenden pro Semester nicht sehr hoch ist – anfangs waren wir rund 70 Studierende, mit der Zeit dann abnehmend. Dadurch konnte man so gut wie alle Kommilitonen kennenlernen. Diese vielen Kontakte und Freundschaften machten das Studium zu einer unvergesslichen Zeit.

Im Studium haben mir persönlich erstens die Rechtsfächer besonders gut gefallen – da bin ich wahrscheinlich in der Minderheit.

Zweitens fand ich sehr gut, dass während des Studiums viele Projekt- und Gruppenarbeiten eingeplant sind. Hier habe ich – natürlich je nach Projektarbeit – besonders gerne die Berechnungen durchgeführt.

## Und was nicht?

Einzig zu nennen wäre hier vielleicht, dass die Vertiefungsvorlesungen von Bachelor- und Masterstudiengang identisch sind. Die Vorlesungen, welche man während des Bachelorstudiengangs belegt hat, darf man folglich im Masterstudium nicht mehr belegen.

Da ich bereits im Bachelorstudiengang alle Vertiefungsvorlesungen besucht habe, die mich interessieren, würde ein Masterstudium an der HfWU für mich nicht mehr in Frage kommen. Hier hätte ich im Bachelorstudiengang bereits – bei Interesse am Masterstudium in Geislingen – die Vertiefungen anders wählen müssen.

Abseits dieser Tatsache fällt mir ansonsten auch bei gründlichem Nachdenken nichts ein. Es hat mir sehr gut gefallen.

## Welche Schwerpunkte des Studiums halten Sie für besonders wichtig?

Die „natürlichen“ Schwerpunkte des Studiengangs sind meiner Meinung nach schon sehr gut gesetzt und wichtig. Im Grundstudium liegt der Fokus aufgrund des Vorlesungsplans vor allem auf BWL/VWL und Wirtschafts-/Immobilienrecht. Diese Grundlagen benötigt man im späteren Studium und im Beruf immer wieder.

Für besonders wichtig halte ich auch das im Studium integrierte Praxissemester. Die Studierenden können und müssen sich selbst ein Unternehmen suchen, bei dem sie ein sechsmonatiges Praktikum absolvieren. Das Gelernte in der Praxis anzuwenden, hilft vielen Studenten, dessen Bedeutung besser zu verstehen und auch die Zusammenhänge zu erkennen.

Gut finde ich, dass man anschließend im Vertiefungsstudium selbst entscheiden kann, welchen Schwerpunkt man verfolgen will. Ich hatte mich für Asset Management entschieden, habe allerdings auch noch die Vorlesungen Projektentwicklung und Wohnungswirtschaft besucht.

## Wie empfanden Sie den Praxisbezug des Studiums?

Die HfWU achtet meiner Meinung nach sehr gut darauf, dass die Professoren selbst aus der Praxis kommen und Experten auf ihrem jeweiligen Fachgebiet sind – anders als beispielsweise an einer Universität, an der die meisten Professoren eher Theoretiker sind.

Klar kommt man im Grundstudium nicht umhin, die theoretischen Grundlagen zu lernen, sodass ein stetiger Praxisbezug nicht in allen Studienfächern gewährleistet werden kann. Dennoch wurde in den meisten Vorlesungen versucht, die Bedeutung für die Praxis darzustellen. Bedingt durch das bereits erwähnte Praxissemester empfand ich den Praxisbezug als sehr vorbildlich. In den späteren selbstgewählten Vertiefungsvorlesungen sind weiterhin fast alle Lehrinhalte für die Studierenden praxisrelevant.

## Der Studiengang Immobilienwirtschaft hat in den vergangenen Jahren eine zunehmende Internationalisierung erfahren. Wie stehen Sie dazu?

Meiner Meinung nach ist dieser Schritt fast unumgänglich. Die Gesellschaft globalisiert sich, die Wirtschaften der einzelnen Länder sind – auch durch die Digitalisierung – inzwischen weltweit vernetzt und es sind

globale Märkte entstanden. Eine Wirtschaftskrise in China würde beispielsweise auch auf Deutschland ausstrahlen.

Auch die deutsche Immobilienwirtschaft ist inzwischen international. Je nach Immobilienmarktbericht lässt sich sagen, dass etwa die Hälfte aller Immobilientransaktionen im vergangenen Jahr durch internationale Investoren getätigt wurden. Das liegt vor allem daran, dass der deutsche Immobilienmarkt im aktuellen paneuropäischen Umfeld als sehr attraktiv beschrieben werden kann.

So ist man bei vielen Berufsfeldern – auch bei meiner aktuellen beruflichen Tätigkeit – beispielsweise auf gute Englischkenntnisse angewiesen. Hier können die Wissenschaft und die Ausbildung also nicht Halt machen. An der HfWU hat man als Studierender beispielsweise die ersten vier Semester das Studienfach Wirtschaftsenglisch. Im Nachhinein empfinde ich das als sehr hilfreich.

Weiterhin denke ich, dass die Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren eine zunehmende Professionalisierung erfahren hat und meiner Meinung nach unterstützt die Internationalisierung des Immobilienmarktes diesen Effekt zusätzlich.

## Welche Veranstaltungen – über die reinen Seminare und Vorlesungen hinaus – haben Ihren Wissensfundus zusätzlich bereichert?

Über die Hochschule kann man an diversen Fortbildungsveranstaltungen teilnehmen. Ich persönlich habe beispielsweise einen Excel-Kurs besucht und ein Zertifikat in Projektmanagement erworben.

Darüber hinaus finden auch regelmäßig spannende Vorträge an der Hochschule statt. In Erinnerung geblieben ist mir beispielsweise besonders eine Podiumsdiskussion zum Thema "Wohnen in Stuttgart, Göppingen und Geislingen". Zwar sind auch teilweise eher fachfremde Vorträge dabei, diese sind aber nicht minder interessant. Grundsätzlich hat man hier noch viele weitere Möglichkeiten.

## Welche Standortvor- und -Nachteile bietet Geislingen?

Standortvorteil ist auf jeden Fall, dass man sich trotz der aktuellen Wohnungsmarktsitua-



tion keine Sorgen um eine Wohnung machen muss – anders als in den großen Ballungsräumen. Preisliche Vorteile machen sich auch an anderer Stelle bemerkbar. Beispielsweise hat Geislingen ein kleines aber feines Kino zu bieten, wo man zu einem geringen Obolus aktuelle Filme sehen kann.

Auch lernen sich die Studierenden durch die Größe Geislingens viel besser kennen und ergeben sich eine bessere Gemeinschaft und ein anderer Zusammenhalt als in einer Metropole. In Geislingen kann man beispielsweise kaum einkaufen oder etwas trinken gehen, ohne jemanden zu treffen, den man kennt.

Geislingen und die Umgebung sind darüber hinaus auch landschaftlich sehr idyllisch und die Stadt hat einen wirklich brauchbaren Biergarten zu bieten.

Die Verkehrsanbindung ist alles in allem recht gut. Die ÖPNV-Anbindung an Stuttgart-Ulm ist gegeben, könnte aber besser sein. Auch führt eine Verkehrsachse (die B10) durch Geislingen. Wie so gut wie überall kommt es jedoch beim Autoverkehr zu Staus. Über die ÖPNV-Anbindung innerhalb Geislingens kann ich selbst nicht viel sagen, aber hin und wieder habe ich eher unzufriedene Äußerungen wahrgenommen.

Nachteil an Geislingen – wie bei wahrscheinlich allen kleineren Hochschulstandorten – ist es, dass in den Semesterferien die Mehrheit der ca. 2.100 Studierenden am Standort Geislingen wieder in die Heimat zurückkehren und erst nach Ende der Ferien zurückkommen.

Ein weiterer Punkt ist, dass die Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten natürlich begrenzter als an anderen Standorten sind. Für eine kleinere Stadt – wie es Geislingen ist – wird einem aber verhältnismäßig sehr viel geboten. Für mich persönlich überwiegen die Standortvorteile.

### Welche Erfahrungen haben Sie als Absolvent der HfWU bei der Jobsuche gemacht?

Die HfWU bemüht sich bereits während des Studiums, dass die Studierenden Kontakt zu großen und kleinen Immobilienunternehmen bekommen. Einmal pro Semester findet in Geislingen beispielsweise der Career-Day statt, bei dem sich Unternehmen anmelden und mit den Studierenden in einen Dialog kommen können. Auch ist über die Hochschule eine Teilnahme an der EXPO REAL – internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen – möglich. Hier lässt

sich noch diverses weiteres Engagement nennen, wie beispielsweise Exkursionen und Gastvorträge.

Durch die genannten Möglichkeiten, kommt es nicht selten vor, dass man bereits vor Ende des Studiums die ersten Jobangebote bekommen hat. Insgesamt habe ich den Eindruck, dass man als Absolvent der HfWU sehr gefragt ist und Unternehmen teilweise explizit nach solchen Studierenden suchen.

### Wie soll Ihr weiterer Berufsweg aussehen?

Zunächst einmal möchte ich Berufserfahrung sammeln und mich dabei auf die Investmentseite konzentrieren. Wichtig ist für mich, vieles des Gelernten anzuwenden und mich privat und beruflich weiterzuentwickeln. Ziel sollte sein, dass man bei jedem Unternehmen einen Mehrwert generieren kann. Ich kann mir darüber hinaus vorstellen, im nächsten Schritt meiner Laufbahn auch Führungsverantwortung zu übernehmen.

Das Thema Masterstudium habe ich für mich auch noch nicht ausgeschlossen, aber bei meiner aktuellen Tätigkeit freue ich mich darüber, wie es gerade ist und bin sehr zufrieden.



## Beste Immobilienkaufleute an der Fritz-Erler-Schule ausgezeichnet

Volles Haus herrschte am 26. Juni 2019 in der Fritz-Erler-Schule in Pforzheim anlässlich der Entlassfeier an der kaufmännischen Berufsschule. Bei hohen Temperaturen war die Stimmung fröhlich, streben doch alle Absolventen neuen Aufgaben und dem vollen Berufsleben entgegen, insbesondere auch die frisch gebackenen Immobilienkaufleute. Das Gros hat mit einem guten, ja oft sogar mit einem sehr guten Abschluss abgeschnitten und hatte damit Grund zur Freude. Zu den besten Absolventen zählen bei den Immobilienkaufleuten (v.l.n.r.) Cordula Schroth (WBS GmbH), Konstantin Hoch (WBS GmbH), Lisa Hofmann (Volkswohnung GmbH) und Lena Kristin Hölz (Krams Immobilien GmbH). Für ihre hervorragenden Leistungen überreichte ihnen Michael Roth (vbw), eine Urkunde und ein Preisgeld des vbw.

# FLÜWO installiert Digitale Bretter

**Die FLÜWO Bauen Wohnen eG aus Stuttgart hat im April 2019 eine erste Wohnanlage mit digitalen Infoboards ausgestattet. Dabei handelt es sich um ein Neubauprojekt in Dossenheim mit 27 Seniorenwohnungen und 45 Apartments für Studierende.**



Robust und für den Dauerbetrieb ausgelegt: die Digitalen Bretter der FLÜWO.



Thomas Wöckel, Referent digitale Unternehmenstransformation, und Karin Weinmann aus dem Sozialmanagement der FLÜWO erklären das Digitale Brett.

Die Digitalen Bretter der mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG ersetzen die herkömmlichen Papieraushänge im Treppenhaus. Die Bildschirme mit eingebauten PCs sind ohne großen Aufwand zentralseitig zu bedienen, sehr robust, entsprechen den aktuellen Brandschutzbestimmungen und sind für den Dauerbetrieb ausgelegt. Sie wurden extra für den Einsatz in der Wohnungswirtschaft entwickelt.

Die FLÜWO nutzt in Dossenheim die Inhaltsmodule

- Informationen zum Haus,
- Ansprechpartner und Rufnummern,
- Nachrichten von Mieter zu Mieter,
- Schadensmeldungen und Reparaturanforderungen,
- Fahrpläne des ÖPNV,
- Wetterinfos und
- elektronische Dokumentation des Reinigungsnachweises.

Weitere Verknüpfungen sind in Planung.

Die ersten Erfahrungen sind gut. „Die Bedienung ist einfach, das Erlernen der Funktionsweise intuitiv und die Optik ist ansprechend“, sagt Thomas Wöckel, Referent für die digitale Unternehmenstransformation bei der FLÜWO in Stuttgart.

Die eingebetteten Module dienen der Information der Mieter, der Kommunikation mit den Mietern und untereinander sowie der Dokumentation. Auf keinen Fall werden die Infoboards zu Werbetafeln umfunktioniert.

Bei künftigen Neubauvorhaben und auch bei Modernisierungsmaßnahmen möchte die FLÜWO Digitale Bretter installieren. „Das soll der Standard werden. Wir möchten unsere internen Prozessabläufe weiter optimieren, digitalisieren und der Kommunikation mit Mieterinnen und Mietern weitere Wege öffnen“, erklärt Wöckel. „Außerdem werden auf diese Weise die Häuser aufgewertet.“



Veranstalter, Schirmherren und die Preisträger in der Kategorie 20 – 149 Mitarbeitende: (v.l.n.r.) Oberkirchenrat Dieter Kaufmann (Vorstandsvorsitzender des Diakonischen Werks Württemberg), Alice Sarah Fengler (Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag), Dr. Gebhard Fürst (Bischof der Diözese Rottenburg-Stuttgart), Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdL (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW), Kevin Rometsch (Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg, Mieter), Sebastian Merkle (Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg), Dr. h. c. Frank Otfried July (Landesbischof der Evangelischen Landeskirche in Württemberg), Dr. Anette Holuscha-Uhlenbrock (Vorständin des Caritasverbandes der Diözese Rottenburg-Stuttgart), Helge Thun (Moderator).

# Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg gewinnt LEA-Trophäe

## Mittelständische Unternehmen für soziales Engagement ausgezeichnet

**Für ihr freiwilliges soziales und gesellschaftliches Engagement sind drei mittelständische Unternehmen aus dem Land mit dem „Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg 2019“ ausgezeichnet worden. Der undotierte Preis steht unter dem Motto „Leistung – Engagement – Anerkennung“ (LEA). Die drei Kategorien, in denen der Preis vergeben wird, richten sich nach der Personalstärke der Unternehmen.**

Die Auszeichnungen in den drei Kategorien gingen im Jahr 2019 zum einen an den Reiseveranstalter travel-to-nature GmbH aus Heitersheim (Kategorie bis 20 Mitarbeitende), an die Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG mit Sitz in Villingen-Schwenningen (Kategorie bis 150 Mitarbeitende) und das Bäcker-

haus Veit aus Bempflingen (Kategorie bis 500 Mitarbeitende). Sie belegten in ihrer Kategorie jeweils den ersten Platz unter fünf Unternehmen, die aus 301 eingegangenen Bewerbungen beispielhaft für den Preis nominiert wurden und erhielten in Stuttgart von den Auslobern die LEA-Trophäe überreicht.

In der Kategorie bis 150 Mitarbeitende ging als Preisträger die Familienheim eG mit Sitz in Villingen-Schwenningen hervor. Die Baugenossenschaft kooperiert mit der Stiftung Liebenau, die Menschen mit Behinderung unterstützt. Zusammen haben sie in Villingen-Schwenningen ein modernes Wohnhaus gebaut, in dem Menschen mit und ohne Behinderung zusammenleben. Das inklusive Wohnhaus beherbergt 19 Wohnungen, darunter mehrere WGs. Die Bewohner mit Handicap werden hier mit Hilfe der Stiftung an ein eigenständiges Leben herangeführt.

Der LEA-Mittelstandspreis ist bundesweit der teilnehmerstärkste Wettbewerb, der Corporate-Social-Responsibility-Aktivitäten (CSR) kleiner und mittlerer Unternehmen auszeichnet. Caritas und Diakonie in Baden-Württemberg sowie das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg würdigen mit dem Preis das freiwillige



Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut sprach bei der Preisverleihung.

soziale und gesellschaftliche Engagement dieser Unternehmen.

Dr. Hoffmeister-Kraut, Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg, betonte: „Die kleinen und mittleren Unternehmen aus Baden-Württemberg zeigen mit ihren vielfältigen CSR-Aktivitäten, wie verantwortungsvolles Handeln und erfolgreiches Wirtschaften Hand in Hand gehen. Damit leistet die Wirtschaft einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung in unserem Land.“

Zur Bewerbung eingeladen waren alle baden-württembergischen Unternehmen mit maximal 500 Beschäftigten, die Wohlfahrtsverbände, soziale Organisationen, Initiativen, Einrichtungen oder (Sport-)Vereine unterstützen und sich gemeinsam mit ihnen gesellschaftlich engagieren. Die öffentliche Anerkennung dieser CSR-Aktivitäten soll zugleich Motivation dafür sein, in der Dauerhaftigkeit dieses Engagements nicht nachzulassen. Bis zum 31. März 2020 kann man sich wieder für den Mittelstandspreis 2020 bewerben.

## Mieterjubiläum bei der Tuttlinger Wohnbau

Ein ganz besonderes Jubiläumsfest feierte die Tuttlinger Wohnbau zusammen mit ihren langjährigsten Mieterinnen und Mietern. Mehr als 50 Jahre halten sie dem Unternehmen die Treue, was Geschäftsführer Horst Riess zum Anlass nahm, ein Fest auszurichten. In seiner Ansprache lobte Riess die besondere Zugehörigkeit und bezeichnete die Kunden als Werbebotschafter des Unternehmens. Alle

Eingeladenen erhielten eine Urkunde, die Rekordhalterin, Frau Christel Tessarzik, für sage und schreibe 69 Jahre. Nach einer Führung durch das wohnbaueigene Hotel Charly's House, gab es als Dankeschön ein Essen in der Faces Lounge des Légère Hotels. Dabei wurden in angeregten Gesprächen Erinnerungen ausgetauscht und alte Geschichten erzählt.





# Spieglein, Spieglein an der Wand, ...

**Vorstand Oliver Kulpanek  
berichtet über eine  
Führungskräfteklausur**

**... wer kennt diesen Satz aus einem Märchen der Gebrüder Grimm und kann ihn vervollständigen? Und was hat das mit Führung und Verhalten von Mitarbeitern zu tun? Ganz einfach: Ein Spiegel lügt nicht, er zeigt die Realität. Wenn man sich darauf einlässt, kommt man zu der Erkenntnis: Als Führungskraft ist das eigene Verhalten und insbesondere die eigene nonverbale Kommunikation der Auslöser für das Verhalten unserer Mitarbeiter. Es liegt an uns, ob es so läuft, wie wir es wollen oder eben nicht. Wir haben uns in unserer Führungskräfteklausur im Juli 2019 darauf eingelassen: Unsere Spiegel waren – Pferde.**

Einmal im Jahr geht die Führungsrunde der Baugenossenschaft Esslingen eG – kurz BGE – in Klausur. Mal werden gemeinsam Sachthemen bearbeitet, mal Zukunftsstrategien entwickelt – in diesem Jahr ging es um Führung und Zusammenarbeit. Auf die Idee: „Was halten Sie von einem Workshop Führen mit Pferden?“ reichte die Reaktion von ungläubigen Blicken bis zur spontanen Äußerung „Cool, das machen wir!“. Auch wenn wir alle nicht genau wussten, was uns erwartet – gespannt haben wir uns auf den Weg nach Weinsberg bei Heilbronn gemacht.

Ausgangspunkt für den 1½-tägigen Workshop mit Margit Dellian, Geschäftsführerin der dellian consulting GmbH, war eine Selbst-

einschätzung des eigenen Verhaltens am Arbeitsplatz – hierfür haben wir die DiSG®-Methode angewandt. Nur wenig überraschend fiel das Ergebnis aus, als wir unsere DiSG®-Profile schließlich zusammengeführt haben: Wir alle haben unterschiedliche Ausprägungen – wir sind unterschiedliche Persönlichkeiten. Deutlich wird auch, dass sich dieses in der gesamten Mitarbeiterschaft wiederfindet: Jeder Mitarbeiter ist ein eigener Verhaltenstyp, der im DiSG®-Profil unterschiedliche Ausprägungen hat. In der gemeinsamen Analyse und den Diskussionen fanden wir schnell Ansatzpunkte, warum jeder von uns Situationen unterschiedlich erlebt und dann damit auch unterschiedlich umgeht. Mit dem Wissen haben wir erarbeitet, was

Menschen mit anderen Ausprägungen jeweils wichtig ist – und wie man den einzelnen dann abholen und einbinden kann. Es wurde auch deutlich, wo jeder von uns an sich selbst arbeiten muss – auch das ist Führung.

Im zweiten Teil des Nachmittages ging es um Natur und Persönlichkeit der Pferde im Allgemeinen. Hierbei kam das DiSG®-Profil ebenfalls zur Anwendung – auch bei den Pferden gibt es unterschiedliche Persönlichkeiten: **Dominante** und **intuitive** Typen genauso wie **Stetige** und **Gewissenhafte**. Und wie beim Menschen hat jedes Pferd eine eigene Persönlichkeit und sein individuelles Verhalten, immer eine Mischung aus den Grundtypen mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

Zwei Gemeinsamkeiten haben die Pferde jedoch typübergreifend:

- Sie lassen sich führen, ja sie möchten geführt werden – als Herden- und Fluchttier ist es ihr Naturell und ihre Überlebensversicherung in der Natur, einer Führung grundsätzlich zu vertrauen.
- Sie leben im „Hier und jetzt“ und können nicht lügen. Sie spiegeln dem Führenden unmittelbar und ehrlich, ob dieser konzentriert ist und weiß wo es hingehen soll, aber auch wenn unterschiedliche Signale (Stimme passt nicht zu Gestik) irritierend sind.

Genug der Theorie. Zum Start des zweiten Tages wurden uns die „Co-Trainer“ in der Arena einzeln vorgestellt. Die Verhaltenstypen waren schnell zugeordnet und es war schon irritierend, wie klar jedes einzelne Pferd die eigene Persönlichkeitsstruktur zeigte.

Danach ging es los: In vier Trainingssequenzen mit steigendem Schwierigkeitsgrad haben wir abwechselnd die „Führung“ der einzelnen Co-Trainer übernommen – wir sollten die Richtung vorgeben, in die das Pferd gehen sollte.

Erste Überraschung: Es geht tatsächlich, ohne Druck und ohne laut zu werden. 600 kg setzen sich in die gewünschte Richtung in Bewegung, wenn der Führende weiß, wo es hingehen soll und auch darauf vertraut, dass der Geführte mitkommt. Zweite Überraschung: Sobald man nicht mehr konzentriert war, sobald man nicht mehr wusste, wohin, sobald man nicht mehr klar in der Körperhaltung war, ging es nicht mehr weiter. Der Co-Trainer spiegelte die Irritation sofort, je nach Persönlichkeitsstruktur unterschiedlich: Der

eine blieb nur stehen, der andere drehte sich um. Wieder konzentriert und klar im Ziel folgte das Pferd jedoch sofort wieder in die gewünschte Richtung. Am Ende jeweils ein Lob an den Co-Trainer, auch das wurde sofort von ihm gespiegelt.

Führung lernen mit Pferden? Eine coole Idee mit hohem Lerneffekt – man muss nur bereits sein, in den Zauberspiegel zu schauen und die ehrliche Antwort auch annehmen.

Weitere Informationen zu Führungskräfte Trainings mit Pferden: [www.equi-com.de](http://www.equi-com.de) (ok)



## VOLKSWOHNUNG übergibt das Bürgerzentrum Mühlburg an die Stadt Karlsruhe

Ein kultureller Anziehungspunkt ist nach zweijähriger Bauzeit fertiggestellt: VOLKSWOHNUNGS-Geschäftsführer Stefan Storz überreichte den symbolischen Schlüssel für das Bürgerzentrum Mühlburg mit Stadtteilbibliothek an Anne Sick, Leiterin des Amts für Hochbau und Gebäudewirtschaft Karlsruhe. Im Auftrag der Stadt Karlsruhe hat die VOLKSWOHNUNG GmbH den eingeschossigen Komplex mit Tiefgarage errichtet und 5,3 Mio. Euro investiert. Die offizielle Einweihung des von KLINKOTT Architekten geplanten Baus mit rund 850 m<sup>2</sup> Nutzfläche soll im Oktober 2019 stattfinden.



# Stadt. Wand. Kunst

## Kunstprojekt unter Beteiligung der GBG in Mannheim

1010

Großformatige Wandgemälde – sogenannte Murals – zieren unter dem Titel Stadt.Wand.Kunst seit 2013 die Mauern von Gebäuden in Mannheim. An dem Gemeinschaftsprojekt der Alten Feuerwache, dem Sprühfarbenhersteller Montana Cans und internationalen Graffiti-Künstlern ist auch die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH beteiligt. Sie stellt die Wände für diese Open Art Gallery in Mannheim zur Verfügung, die von Hausbewohnern, Passanten und der Mannheimer Bevölkerung begeistert aufgenommen wird. KünstlerInnen wie Frau Isa, EGS, Herakut, PEETA und viele andere zeigen ihre Kunst bereits an Mannheimer Mauern. Unterstützt wird das Förderprojekt vom Kulturamt der Stadt Mannheim sowie durch das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst Baden-Württemberg. Mittlerweile bietet die Tourist Information Mannheim eineinhalbstündige Führungen zu den Murals in der Mannheimer Innenstadt an.

Eine Übersicht über die bisherigen Werke und die Termine der Führungen finden Sie unter [www.stadt-wand-kunst.de](http://www.stadt-wand-kunst.de). Fotografen: Alexander Krziwianie, Manuel Wagner, Daniel Wetzels und Dominik Braun.



HOMBRE SUK

NEVERCREW





HENDRIK BEIKIRCH



DMITRI ASKE

HERAKUT

EGS



SOURATI



VERANSTALTUNGSHINWEIS:

## Baden-Badener Tage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

am 25./26. September 2019

Auf der Agenda der diesjährigen Tagung stehen Zukunftsfragen, wie die Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg, neue Konzepte für die Weiterbildung in Unternehmen, die sozioökonomischen Auswirkungen des demographischen Wandels, aber auch ein Themenkomplex aus dem Bereich der Energie sowie der Zukunft der Mobilität.

Das vollständige Programm sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie unter [www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)



Herausgeber:



Verband  
baden-württembergischer  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart  
Tel. 0711 16345-120, Fax -109  
E-Mail: [schubert@vbw-online.de](mailto:schubert@vbw-online.de)  
[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)

Der Bezugspreis ist  
im Mitgliedsbeitrag  
enthalten.

## Jubiläen

### 100 JAHRE

- Heimstättenbaugenossenschaft Blaubeuren eG (April)
- Baugenossenschaft eG Weingarten (Mai)
- Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen (Juni)
- Pforzheimer Bau und Grund GmbH (Juli)



### REDAKTION:

Dr. Iris Beuerle, Marion Schubert (ms), Benjamin Baecker (bb)

### GESTALTUNG:

C.W.G Creativ-Werbung GmbH, Stuttgart

### DRUCK:

Göhring Druck, Waiblingen

### BILDNACHWEISE:

S. 2 O. + S. 4: iStock (kav777); S. 2 u. re.: Alexander Krziwanie; S. 6: Copyright: Gundlach GmbH & Co KG, Fotograf: Clemens Born; S. 7 o.: swencarlin.com; S. 7 u. und S. 8: DGNB; S. 9: dena; S. 10: Jurrian Photography; S. 11 (Porträt): Die Hoffotografen GmbH; S. 11: Energiesprung International/Fabrice SINGEVIN; S. 12 ff: BuGG; S. 16 o.: iStock (bernie\_photo); S. 16 u.: Renee1137; S. 17 o.: Rabax63; S. 17 u.: Ajay Suresh; S. 18: LBM1948; S. 19 o.: seier+seier; S. 19 u.: Colin Rose; S. 20: Martin Fisch; S. 21 li.: Tommygibbons46; S. 21 re.: Jeremy Levine; S. 22 ff: Haubner Fotografie; S. 32 f: AWI; S. 39: FLÜWO; S. 40: Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg; S. 41: Tuttlinger Wohnbau; S. 42 f: BGE; S. 43 u.: VOLKSWOHNUNG; S. 44+45: Alexander Krziwanie, außer 44 m.: Daniel Wetzels; S. 45 o.r.: Manuel Wagner; S. 45 u.re.: Dominik Braun; S. 46: iStock (8213erika); S. 47: iStock (Nuthawut Somsuk); sonstige Bilder: vbw

## Herbst 2019

## SEPTEMBER

Einführungswoche für Auszubildende der Immobilien- und Wohnungswirtschaft	<b>02. – 05. September</b>	Stuttgart
Excel Aufbau Seminar	<b>11. September</b>	Stuttgart
Mietflächenberechnung	<b>18. September</b>	Stuttgart

## OKTOBER

Fortbildungslehrgang: Geprüfte/r Immobilienmakler/in (AWI)	<b>ab 07. Oktober</b>	Webinar
Fortbildungslehrgang: Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK)	<b>ab 11. Oktober</b>	Stuttgart
Fortbildungslehrgang: Geprüfte Fachkraft für immobilienwirtschaftliches Rechnungswesen (AWI)	<b>ab 14. Oktober</b>	Stuttgart
Instandhaltung, Bauschäden, Betreiberverantwortung Grund- und Praxiswissen für die Objektbetreuung	<b>15. – 16. Oktober</b>	Stuttgart
Wesentliche Normen im Gebäudemanagement	<b>17. Oktober</b>	Stuttgart
Fortbildungslehrgang: Geprüfte/r Immobilien-Verwalter/in (AWI/VDIV)	<b>ab 18. Oktober</b>	Stuttgart
Fortbildungslehrgang: Immobilien-Techniker/in (AWI/VDIV)	<b>ab 21. Oktober</b>	Stuttgart
Bauschäden erkennen und bewerten	<b>22. Oktober</b>	Stuttgart
Aktuelles Mietrecht	<b>23. Oktober</b>	Stuttgart
Stolperfallen bei IT-Verträgen	<b>24. Oktober</b>	Stuttgart
Business-Knigge: souveränes Auftreten und Etikette im Beruf	<b>29. Oktober</b>	Stuttgart
Lernen mit allen Sinnen	<b>30. Oktober</b>	Stuttgart



Die Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg



Verband  
baden-württembergischer  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart  
Tel. 0711 16345-0  
Fax 0711 16345-109  
[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)